

Ueber Arbeiterwohnungen und Baugesellschaften.

Von H. Krummel in Pforzheim.

Auf den ersten Blick möchte es als eine ungeeignete Aufgabe erscheinen, sich jetzt mit den Zuständen der arbeitenden Klasse zu beschäftigen, in einem Zeitpunkte, wo sie sich besser gestellt sieht, als seit einer Reihe von Jahren, wo sie sogar vielfach übermässige Ansprüche erhebt und einem übertriebenen Luxus sich hingibt. Aber gerade ein solcher Moment ist aus mehreren Gründen zum nähern Eingehen auf diese Verhältnisse berechtigend und verpflichtend.

Keinem Unbefangenen kann es entgehen, dass die gegenwärtige Lage der arbeitenden Klasse, die rasche und starke Steigerung des Arbeitslohns, das unverhältnissmässige Ueberwiegen des Begehrs von Arbeit nicht allein in Fabriken und Gewerben, sondern auch bei der Landwirthschaft, nur vorübergehende Erscheinungen sind. Auf die Stockung des Handels und Gewerbfleisses in Folge der verderblichen politischen Ereignisse im Innern der Völker seit 1848 und des schweren Kampfes der europäischen Grossmächte musste naturgemäss ein um so stärkerer Aufschwung aller Erwerbs- und Verkehrsthätigkeit folgen; in allen Zweigen waren die Vorräthe erschöpft, die nun möglichst schnell wieder zu der frühern normalen oder einer noch stärkern Höhe gebracht werden sollten; die enorm gesteigerten Cirkulationsmittel reizten zu grossartigen Unternehmungen; die Entwicklung der Technik und die grossen Fortschritte der Naturwissenschaften erleichterten und begünstigten die Anlage von Industrie-Unternehmungen immer mehr,

und die Auswanderung in den letzten Jahren hat uns noch dazu eine nahmhafte Zahl von Arbeitskräften und gerade von den in vollster Blüthe stehenden entzogen. Tausende von Händen, die früher dem Taglohn in der Landwirthschaft oder in den Kleingewerben zugewendet waren, haben es vorgezogen, gelockt durch den hohen Lohn ihren Unterhalt in den Fabriken zu verdienen.

Wie aber Alles dem Wechsel unterworfen ist, so ergeht es auch, und zwar vorzugsweise, der Industrie. Nirgends ist die Gefahr, ausser Arbeit zu kommen, grösser, als in Fabriken; irgend eine ungünstige Conjunktur setzt auf einmal Tausende ausser Arbeit, und wie es bisher leider in der Regel erging, damit auch ausser Brod. Hoffen wir zwar, dass die auf die Fluth nie ausbleibende Ebbe erst recht spät eintrete; unsere Pflicht ist es, darauf bedacht zu sein, dass die traurigen Folgen einer künftigen Arbeitslosigkeit leichter zu ertragen sind, und die Kalamitäten von Arbeitseinstellungen, wie wir sie schon erlebt haben, zu rechter Zeit abzuwenden. Das Interesse des Staates, der Gemeinden und aller Besitzenden, welchen doch schliesslich die arbeitslose Bevölkerung zur Last fällt, erfordert gebieterisch, sich mit der Lösung dieser Frage eifrig zu befassen. Andrerseits ist aber die jetzige günstige Lage der arbeitenden Klassen der rechte Zeitpunkt, um ihnen dauernd eine bessere Stellung zu begründen, indem sie durch sich selbst und ohne besondere materielle Opfer von Seiten der Besitzenden ihre Existenz sich sichern sollten und könnten. Jetzt ist es Zeit, die Gunst des Augenblickes für die Zukunft zu fesseln, und durch rechtzeitiges Aufsuchen der Mittel das Zurückfallen in das frühere Elend bei dem nächsten, die Industrie erschütternden, Ereignisse zu verhüten. Die Erwägung, welch enormes Kapital in der Arbeitskraft, in dem täglichen Lohne so vieler Hunderttausende steckt, welch unendliche Masse von Zeit und Geld durch die Isolirung der einzelnen Arbeiterfamilien verloren geht, erleichtert die Aufsuchung der rechten, fruchtbringenden Einrichtungen ungemein; die Erfahrungen der verschiedenartigsten Vereine von Grossbritanien und einigen Städten des Continentes zeigen auf das glänzendste, wie durch Ansammlung von Ersparnissen und vortheilhafte Verwendung rechtzeitig eingesammelter kleiner Beiträge die Bedürfnisse der Nahrung,

Heizung u. dgl., sowie der nothwendigsten Bildung der Arbeiter sich wohlfeil und zweckmässig befriedigen lassen, wie selbst der eigene Besitz von Wohnungen und kleinen Grundstücken zu erreichen ist.

Im Nachstehenden soll ein Versuch gemacht werden, auf eine der wichtigsten Fragen der Verbesserung der Verhältnisse der arbeitenden Klassen — die Wohnungsfrage — näher einzugehen, und gewisse Organisationsentwürfe aufzustellen, die fern von jedem Zusammenhang mit socialistischen Ideen und Plänen die bestehende Wirklichkeit zum Ausgangspunkt nehmen, und in den realen und lebensfähigen Formen derselben ihr Ziel erreichen können.

Die Wohnungsreform gehört recht eigentlich zu den praktischen Socialproblemen, welche von Menschenfreunden seit einer Reihe von Jahren angeregt, durch die neueste Entwicklung der wirthschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse im Allgemeinen raschen Schrittes einer Lösung entgegengedrängt, einer umfassenden praktischen Auffassung mächtig entgegenstreben. Die Wohnungsnoth ist das stehende Klaglied aller öffentlichen Blätter; überall hört man, dass es nicht nur an Wohnungen überhaupt, dass es auch an gesunden und guten Wohnungen, an einer mit den hohen Miethpreisen im Verhältniss stehenden comfortablen Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der mittlern und untern Stände fehlt. Man beginnt nach und nach zum Bewusstsein zu gelangen, dass bis in die Mittelstände hinauf die Behausung und das wohnliche Leben nicht auf der Stufe sich befinden, wie man es nach dem jetzigen Stande der Technik im Interesse der Gesundheit, der sittlichen und ökonomischen Wohlfahrt der Bevölkerung zu erwarten berechtigt ist.

Schwer lastet die Wohnungsnoth auf allen Klassen der Bevölkerung. Die finanzielle Zerrüttung, welche durch die ganz unberechenbare Miethesteigerung, durch die fortwährenden unproduktiven Auslagen an Umzugskosten, an Beschädigung der Möbel und Hausgeräthe, an Einbusse von Zeit, Verdienst und Taglohn, an Herrichtung der neu bezogenen Wohnungen in der ökonomischen Lage aller Privatwirthschaften hervorgebracht wird, gibt sich überall deutlich kund. Man setzt seine Ersparnisse und Ein-

künfte an die Befriedigung eines augenblicklichen Bedürfnisses; der Leichtsinn findet eine reiche Nahrung in der so erzeugten finanziellen Sorglosigkeit; Corruption und Demoralisation nistet sich allmählig in allen häuslichen und socialen Verhältnissen ein. Wie sollte auch nicht immer mehr das feste Band der häuslichen Zucht und Sitte sich lockern, die Familie dem häuslichen Kreise sich entfremden, wenn sie in ein enges Lokal zusammengedrängt leben muss, mit der Aussicht auf schmutzige Höfe und dunkle Gassen, wenn der Mann zu Hause kein ungestörtes Plätzchen zur Arbeit findet, und seine Zuflucht in der Bierschenke suchen muss, wenn die Frau genöthigt ist, um den dringendsten Lebensbedarf zu erschwingen, einem Erwerbe nachzugehen. Was ist da natürlicher, als dass Frau und Töchter der Versuchung kaum zu widerstehen vermögen, und das Laster in jeder Gestalt leichten Zutritt findet!

Gerade für den Mann aus dem Volke ist die Wohnung ganz besonders wichtig; ihm ist sie das einzige Asyl, in das er sich aus der drückenden Lage des Lebens als in sein freies Besitzthum, als sein Reich aus der äussern Knechtschaft zu flüchten vermag. Mit dem Erwerbe des Hauses erwacht auch im Menschen der häusliche Sinn; körperliche und geistige Entwicklung wird gehoben von einer reinlichen und gesunden Wohnung, und namentlich deutsche Art und Sitte ist es, im eigenen Hause frei und unabhängig als in seiner Burg zu wohnen.

Der Umfang des Gebietes einer praktischen Wohnungsreform ist bis jetzt noch viel zu wenig erkannt, gerade dieser Zweig der Sorge für die öffentliche Wohlfahrt ist noch auffallend brach gelassen worden; die Ueberzeugung ist kaum erweckt, welch grosse sociale Verpflichtung für die Besitzenden auf diesem Gebiete vorliegt; daran mag man kaum glauben, dass eine praktische Bethätigung in dieser Richtung fast ohne Opfer an Gütern bei gemeinsinniger Theilnahme die Aufgabe zu lösen vermöge, dass sogar die Thätigkeit hierin dem Einzel-Interesse nicht nur nicht widerspricht, vielmehr eine vortheilhafte Anlage von Kapital zu werden verspricht.

Bei der Neuheit des Gegenstandes und der so wenig verbreiteten Kenntniss von den Zuständen der arbeitenden Klassen

überhaupt wird es angemessen sein, das Bedürfniss einer weitergehenden Sorge für die Wohnungsverhältnisse dieser Klassen vorerst näher nachzuweisen und sodann die Mittel und Wege aufzusuchen und zu prüfen, durch welche eine solche Reform anzubahnen ist.

I. Alle unsere Grossstädte bis herab auf die kleinern Gewerb- und Fabrikstädte leiden neuerdings an einer drückenden Wohnungsnoth. Nicht allein der Wohnungsmangel und die Steigerung der Miethpreise hat alle Klassen, wohlhabende wie ärmere, schwer betroffen, die schlechte Beschaffenheit derselben wird von Tag zu Tag namentlich auch für die niederen Stände fühlbarer und berechtigt zu den bittersten Klagen. Mit dem Zuwachs der Bevölkerung der Städte, insbesondere dem während der letzten Jahre eingetretenen ausserordentlich starken Zuströmen der Provinz- und Landbevölkerung in die Haupt- und Fabrikstädte, hat die Vermehrung der Wohnungen und das Anpassen an die neuern Bedürfnisse nicht Schritt zu halten vermocht. Was dagegen von Seiten der Regierungen gethan worden, (an den meisten Orten geschah freilich bisher fast gar nichts, weder von staatlichen noch Gemeinde-Behörden) war nirgends hinreichend, um die Theuerung der Wohnungen zu hindern oder etwa die Höhe der Miethpreise herabzudrücken. Die untern Klassen wohnen für ihre Erwerbsverhältnisse durchgängig viel zu theuer, sie müssen eine ihrem Haushalte Gefahr bringende Quote ihrer Einkünfte für Wohnung verwenden. Die alte Norm, bloss $^1/_{10}$ des Einkommens für Wohnung aufzuwenden, ist längst ungültig geworden; das regelmässige ist vielmehr schon $^1/_8$ bis $^1/_6$, ja bis $^1/_4$. Wie drückend ist es aber für eine Familie vom Handwerker- oder Arbeiterstande, von ihrer Jahreseinnahme von 400—500 fl. für das einzige Bedürfniss der Wohnung 60—80 fl. und mehr auszugeben, und dabei noch in der Regel in Räumlichkeit und Lage des Aufenthaltes vielen Entbehrungen und Unbequemlichkeiten ausgesetzt zu sein. So lange solch theure Wohnungsmiethen bestehen, wird es dem Arbeiter schwer fallen, auf die Zeit der Noth sich einen Sparpfennig zu sammeln; er muss den höhern Lohn wieder für sein theurer gewordenes Bedürfniss Anderen abgeben; bei einer Erschütterung der Gewerbe wird er sich sogleich durch

zeitweise Verdienstlosigkeit in's Elend gestürzt und zu unstetem Umherwandern genöthigt sehen.

Eine ausführliche Schilderung des jetzigen Wohnungszustandes der arbeitenden Klasse zu geben, würde zu weit führen; die eigenen Beobachtungen eines Jeden, — wenn er sie nur machen will, — müssen vollständig die Grösse und weite Ausdehnung des Elendes bestätigen, das aus dem Mangel an allen Anordnungen hervorgeht, welche darauf berechnet wären, die häusliche Bequemlichkeit, und das damit verknüpfte körperliche und sittliche Wohl der Arbeiter-Familien zu fördern; aus dem gänzlichen Mangel an Ventilation, wirksamer Abhaltung der Feuchtigkeit, hinreichendem Licht, gutem Wasser u. dgl., häufig in Verbindung mit einer Zusammenstopfung von Menschen, wie sie nicht in einem Viehstall oder einer Hundehütte geduldet würde. Es ist ein erdrückendes Bild des häuslichen Elendes, das so manche Wohnung in unsern mit ihrer Civilisation, ihrer Verfeinerung und ihrem Reichthum prahlerischen Städten darstellt. Manche Wohnungen haben nur einen Raum, der von einer Mehrzahl von Bewohnern besetzt ist; manche haben 2, 3 oder 4 Räume, jeder besetzt von einer einzelnen, und zwar meist zahlreichen Familie; oft wohnen sogar in demselben Raume mehrere Miether mit ihren Familien zusammen, ohne Rücksicht auf Alter und Geschlecht. Wahrlich viele aus unserer arbeitenden Bevölkerung sind in einer solchen Lage, dass sie die wohnlichen Bequemlichkeiten derer in unsern Gefängnissen beneiden, und ihre Höhlen und Löcher gerne mit diesen tauschen möchten. — Ob die arbeitenden Klassen in Bezug auf ihre Wohnungen jetzt in einer schlimmern Lage sind als vor einem oder zwei Jahrhunderten, ist schwer zu untersuchen. Die Bemerkung von Macaulay mag genügen:

„*Of the great body of the people, of those who held the ploughs, who tended the oxen, who toiled at the looms of Norwich, and squared the Portland stone for St. Paul's, very much cannot be said; history was too much occupied with courts and camps to spare a line for the hut of the peasant, or for the garret of the mechanic.*"

Bei der persönlichen Sorge des Meisters für seine Gesellen und Lehrlinge, die meist im eigenen Hause wohnten und an

seinem Tische assen, dürfen wir wohl annehmen, dass solche Extreme von häuslichem Elend, wie sie unsere Fabrik- und Hauptstädte zeigen, gar nicht vorkommen konnten. Wie schauerlich es mit den Wohnungen der arbeitenden Klasse in Frankreich und England vielfach gestanden und zum Theil noch steht, davon mögen einige Beispiele nur einen schwachen Begriff geben. Huber berichtet in seiner trefflichen Schrift „die Wohnungsnoth der kleinen Leute in grossen Städten“ aus London folgendes:

In Wildcourt, Drury Lane, sind neuerdings 13 Häuser durch Aus- und Umbau verbessert worden, wobei der Inhalt der Senkgruben in 150 Karren schwersten Kalibers, und der im Keller und sonst an Fundamenten aufgehäufte Unrath in 350 Karren weggebracht werden musste. Unter den Dielen fanden sich 3—4'' tiefe Schichten einer wimmelnden Masse von Ungeziefer aller Art. In den Parterrewohnungen lagen die Kloaken mit dünnen Brettern bedeckt und führten ihren Inhalt unmittelbar in die Brunnen. Die 13 Häuser enthielten eine Bevölkerung von gegen 1000 Personen. Die Sterblichkeit in denselben überstieg den Durchschnitt (25 p. m.) um's Doppelte.

Ebenso schrecklich lautet ein statistischer Bericht von einer Hausvisitation eines Viertels von London im Jahr 1842 aus: „Henry Roberts, the dwellings of the labouring classes, 1850.“

1465 Familien der arbeitenden Klasse, in the parish of St. George's, Hannover-square, hatten nur 2174 Räumlichkeiten und 2510 Betten.

Es hatten nur

1	Wohnraum	929	Familien,	1	Bett	623	Familien.
2	„	408	„	2	„	638	„
3	„	94	„	3	„	154	„
4	„	17	„	4	„	21	„
5	„	8	„	5	„	8	„
6	„	4	„	6	„	3	„
7	„	1	„	7	„	1	„
8	„	1	„	ohne	„	7	„
unbestimmt	„	3	„	unbestimmt	„	10	„
		1465				1465	

In England und Frankreich findet sich noch eine erschrekkende Masse jener höhlenartigen Wohnungen, wo eine zahlreiche Menschenmenge in niedrigen, oft nur 10 Quadratfuss grossen Kellerlöchern, von Schmutz und Gestank eingehüllt, ihre Schlafstätte sucht, um dieselben am Morgen, weniger erquickt als mit Krankheitsstoffen erfüllt, wieder zu verlassen und der Arbeit nachzugehen. Bekannt sind die Arbeiterwohnungen in Liverpool, die meist in engen luftlosen Hinterhöfen und unter der Erde in dumpfen, morastigen, fensterlosen Kellern liegen, in welche man wie in einen Brunnen auf Leitern hinabsteigt. — In der reichsten, grössten, unter der schwersten Armensteuer seufzenden Stadt der Welt, zwischen den Tausenden von Palästen von London treiben sich stets c. 30,000 Menschen umher, die gänzlich obdachlos, sich durchaus kein Dach und Fach, geschweige ein Bett, verschaffen können. Sie verkriechen sich unter Brücken, Thorwege, Wagen, in offen liegende Gas- oder Wasserröhren, in unvollendete und zerfallene Häuser, oder wickeln sich in Strassenwinkeln auf den Steinen zu unförmlichen Haufen zusammen, um sich gegenseitig, — Alt und Jung, beiderlei Geschlechts — schlafend mit ihren Lumpen zu wärmen. Wo und wie alle diese Tausende übernachten, wie sie durch Nacht und Nebel, Regen, Kälte und Schnee immer wieder hindurch kommen, ist ein Wunder; ein ebenso grosses aber, wie diese reichste Stadt der Welt Jahrhunderte lang solche schreiende Uebel mitten unter ihrer Civilisation ruhig bestehen lassen kann, ohne dass ein „respektabler Mensch“ jemals etwas davon hört.

Nur wenige Theile Deutschlands, etwa die Fabrik-Distrikte der Spinner und Weber Schlesiens, die Stadt Breslau und einige Vorstädte von Berlin und Hamburg zeigen den französischen oder englischen Wohnungsverhältnissen ähnliches. Schneer (über die Zustände der arbeitenden Klassen in Breslau, 1845) gibt eine vorzügliche Schilderung der Wohnungen der arbeitenden Klassen in Breslau, die wir hier anführen müssen. Er sagt S. 25: „Manche Stuben gleichen eher einem Schweinstalle, als einer Wohnung für Menschen. Die Wohnungen sind wo möglich noch schlechter in der Stadt, als in den Vorstädten. Erstere sind natürlich immer Hofwohnungen, wenn man einen engen Raum, in dem man sich

kaum umdrehen kann, so nennen will. Die sogenannten Treppen sind gewöhnlich ganz finster, dabei alles so baufällig, dass bei jedem starkem Tritte das ganze Gebäude erzittert; die Stuben selbst sind klein, so niedrig, dass man kaum aufrecht stehen kann; der Fussboden schief, da gewöhnlich schon ein Theil des Hauses gestützt ist. Die Fenster sind schlecht verwahrt, die Oefen so schlecht, dass sie bei starker Feuerung kaum heizen, dabei raucht es meistentheils in den Stuben. An den Thüren und Wänden lauft gewöhnlich das Wasser herunter. Die Wohnungen zur ebenen Erde sind meistens halb unter der Erde, und solch ein Loch kostet 20 bis 24 Thlr."

Dürfen wir auch mit Freude sagen, dass solch erschreckendes Elend der wohnlichen Verhältnisse Frankreichs und Englands in Deutschland nur ausnahmsweise sich findet, da der deutsche Familiensinn, der lieber auf sonstige Genüsse und bessere Nahrung verzichtet, es auch der ärmsten Classe nicht erlaubt, eines einigermassen geräumigen und selbstständigen Obdaches zu entbehren, so können wir nicht umhin zu fragen: sind denn die Wohnungen bei uns so, dass der arbeitsmüde Arbeiter, der den Tag über die ungesunde Luft der Werkstätte oder der Fabrik geathmet hat, sich hier wirklich, wie er es sollte, erholen kann? Sind diese Wohnungen der Art, dass in ihnen Weib und Kinder körperlich gedeihen können? Welche Luft weht da! oft ist sie kaum zu athmen; der Raum ist viel zu enge, als dass 5, 6 oder noch mehr Menschen in ihm leben und gedeihen könnten. Die Fenster führen nach dumpfen Höfen hinaus; öffnet man sie, so weiss man nicht, ob mehr ungesunde Dünste hinaus- oder hereinziehen. Und welche Dunkelheit! Der Sonnenschein findet den Weg zu diesen Wohnungen selten oder gar nicht; kein Wunder, dass ihre Wände oft so feucht sind, dass das Wasser von ihnen herabtrieft. Und in diesem engen, qualm- und qualvollen Dunkel wohnt, isst und schläft man. Dazu der mit seiner Steinkohlengluth die schlaffen Glieder noch mehr erschlaffende Ofen, die nasse Unreinlichkeit! Kann da Gesundheit gedeihen, kann da von einer Einrichtung die Rede sein, welche den Bedürfnissen einer heilsam geordneten Häuslichkeit entspricht?

Das Uebel scheint aber seinen Höhepunkt noch gar nicht erreicht zu haben; die Theurung und Unzulänglichkeit der Wohnungen in den Handels- und Fabrikstädten ist eine steigende, in Folge des starken Andranges der Landbevölkerung zu den Städten und des allgemeinen Strebens, sich von der Ackerbau-Thätigkeit den Gewerben und der Industrie zuzuwenden. Diese Erscheinung ist zwar nicht eine ganz neue; die kolossalen Ruinen vieler Städte des Orientes beweisen, dass dort Volksmengen sich angehäuft hatten, wie sie die Riesen unserer modernen Städte kaum in grösserer Masse zählen dürften; auch das Mittelalter war nicht minder reich an Städten, die durch Einwohnerzahl, Gewerbthätigkeit und Reichthum ihren Enkeln nicht nachstanden.

Die letztverflossenen Jahre zeigten aber ein so erstaunlich rasches und starkes Anwachsen der städtischen und namentlich der Fabrik-Bevölkerung in Folge unserer emporblühenden Handels- und Fabrikthätigkeit, dass die Beschaffung entsprechender Wohnungsräume unmöglich gleichen Schritt halten konnte, und die Niederlassung der Tausende von Arbeitern bedenkliche Gefahren für die öffentliche Gesundheit und Sittlichkeit droht.

Einige statistische Angaben mögen diese Thatsache bezeugen; wir beschränken uns aber auf das südwestliche Deutschland, da wir die Zunahme der Hauptstädte Europa's und der Fabrikstädte Grossbritaniens und Belgiens, wo die Natur in Kohle und Eisen einen unerschöpflichen Reichthum niedergelegt hat, als bekannt voraussetzen dürfen.

In Württembergs wichtigsten Fabrikbezirken, Esslingen, Heilbronn und Gmünd ergibt sich nach Angabe des Gewerbeblattes pro 1857, Nro. 32 und 33, folgende Zunahme der Fabrikbevölkerung: In Esslingen, wo in den 9 Jahren 1846—1855 die Einwohnerzahl um 6,8 % gestiegen, beträgt die Zunahme der Zahl der Arbeiter in den grössern Fabriken (namentlich Maschinenfabrik) allein über das Dreifache in dieser Zeit, nämlich von 564 auf 1701, so dass dieselben im Jahr 1855 bereits 12,48 % der Gesammtbevölkerung gegen 4,42 % im Jahr 1846 betrugen.

Heilbronn zählte 1846 nur 717 Fabrikarbeiter, 1855 aber

1318, somit in diesen 9 Jahren eine Vermehrung derselben um 84 %, während die Einwohnerzahl der ganzen Stadt nur um 11,2 % stieg, so dass sie 1855—57 6 % der Gesammt-Einwohnerschaft gegen 4,6 % im Jahr 1846 bilden.

In Gmünd betrug die Zahl der Fabrikarbeiter (hauptsächlich Bijouteriefabriken) 1846 nur 133, 1855 aber 479, also jetzt über das 3½fache, während die Bevölkerungszunahme nur 5,3% war, so dass dieselben 6,31 % der Gesammt-Einwohnerzahl im Jahr 1855, im Jahr 1846 nur 1,84 % ausmachten.

Das Grossherzogthum Baden bietet namentlich einen schlagenden Beweis der Thatsache des starken Anwachsens der Bevölkerung der Städte und insbesondere der Fabrikstädte. Während in den Jahren 1852 bis 55 nach Angabe „der amtlichen Beiträge zur innern Verwaltung des Grossh. Baden“ die Gesammtbevölkerung um 42,371 Seelen fiel, von 1,357,208 auf 1,314,837, stieg dagegen die Zahl der „Geschäftsgehülfen und Dienstboten“ von 121,147 auf 128,480, somit um 7,333 Personen in 3 Jahren, so dass sich gegen ein Sinken der Einwohnerzahl von 3 % ein Steigen der unselbständigen, arbeitenden Classe von über 6 % ergibt.

Bedeutend ist das Anwachsen einzelner besonders gewerbreicher Städte in den Jahren 1852/55, so von

Pforzheim	um	17,03	%
Lörrach	„	8,01	„
Mannheim	„	5,64	„
Baden	„	4,52	„
Heidelberg	„	3,87	„
Karlsruhe	„	3,55	„ etc.

noch gewichtiger aber die Zunahme der eigentlich arbeitenden, unselbständigen Classe, unter der Rubrik: „Geschäftsgehülfen und Dienstboten“ zusammengefasst, wie folgende Tabelle der durch Industrie hauptsächlich hervorragenden Städte zeigt:

	Zahl der Familien.		Bevölkerung.		Geschäftsgehülfen und Dienstboten. Männliche.		Weibliche.		Summe.	
	1852.	1855.	1852.	1855.	1852.	1855.	1852.	1855.	1852.	1855.
Karlsruhe	4,231	4,273	24,299	25,163	1931	2167	2500	2407	4431	4574
Mannheim	5,008	5,298	24,316	25,688	2635	3160	2887	3057	5522	6217
Freiburg	3,858	3,312	16,441	16,089	1321	1194	1386	1423	2707	2617
Heidelberg	2,741	2,793	14,564	15,129	1151	1637	1307	1596	2458	3233
Pforzheim	1,452	1,596	9,152	10,711	1001	1945	706	1211	1707	3156
Konstanz	1,587	1,268	7,556	7,306	488	610	637	678	1125	1288
Lahr	1,434	1,361	6,939	6,779	566	540	411	466	977	1006
Baden	1,337	1,310	6,714	7,018	594	700	789	900	1383	1600
Weinheim	1,242	1,248	5,774	5,805	241	262	183	177	424	439
Lörrach	553	556	3,145	3,397	251	473	132	209	383	682
	23,443	23,105	118,900	123,085	10,179	12,688	10,938	12,124	21,117	24,812

Bei einem Steigen der Gesammt-Einwohnerschaft dieser 10 Städte im Laufe der 3 Jahre 1852/55 um 3,5 %, betrug dagegen die Zunahme der arbeitenden Klasse 12,76 %, in einigen Fabrikstädten, wie Pforzheim und Lörrach, sogar fast das Doppelte! In welchem Verhältniss in den folgenden 2 Jahren die Zunahme der Fabrik-Bevölkerung fortgeschritten, lässt sich nicht genau angeben; einzelne Notizen, wie z. B. dass Pforzheims Fabrikbevölkerung im Sommer 1857 bereits ca. 5000 Köpfe betrug (beschäftigt in über 150 Bijouteriefabriken und einigen Eisenwerken), dass die Fabriken von Mannheim über 1000 Arbeiter neu verwendeten, dass die blühenden Tabaks- und Zuckerfabriken, Spinnereien, Webereien, Färbereien u. dgl., sowie die Bauhandwerke immer grössern Bedarf von Menschenhänden zeigten und ihn kaum zu befriedigen vermochten, beweisen, dass die Zahl der arbeitenden Klasse in den Städten und Fabriken sich von Tag zu Tag vermehrt, ungeachtet die Auswanderung uns Tausende von tüchtigen Arbeitskräften entzogen hat, und dass wir auf dem Uebergangspunkt von der Agrikultur- zur Industrie-Periode stehen.

Die angeführten Erscheinungen stehen auch gar nicht vereinzelt in diesen 2 Ländern da; ähnliche Thatsachen ergeben sich vielfach.

In keiner Stadt des Continentes ist wohl die Wohnungsnoth empfindlicher geworden als in Wien. Nach „Friedmann, die Wohnungsnoth in Wien“ pag. 16 u. s. f. betrug daselbst:

	Bevölkerung.	Zunahme in Procenten.	Häuser.	Zunahme in Procenten.
1826	307,400	—	7,801	—
1836	353,500	14,9	8,362	7,1

	Bezölkerung.	Zunahme in Procenten.	Häuser.	Zunahme in Procenten.
1846	432,454	22,4	8,866	6,1
1856	505,000	16,9	9,535	7,6
Im Durchschnitt der letzten. 30 Jahren		19		7

und in dem ganzen Zeitraum, von 1800—1856, ergibt sich eine Zunahme der Häuserzahl von 40 % gegen eine Zunahme der Bevölkerung um 110 Procent!

Ungeachtet des Zuwachses von Häusern hat sich aber die Anzahl der Wohnungen, namentlich der kleinern und mittlern sogar vermindert.

Während im Jahr 1830 bei einer Bevölkerung von 338,694 die Zahl der Häuser 8037 und der einzelnen Wohnpartien 70,098 betrug, somit auf je ein Haus durchschnittlich 11 Wohnungen, auf je eine Wohnpartie 3,8 Personen, und auf je ein Haus durchschnittlich 42 Personen kamen, betrugen diese Durchschnittszahlen im Jahr 1850 bei 8,898 Häusern und 98,289 Wohnpartien: 11, resp. 4,5 und 52, im Jahr 1856 aber bei 9,453 Häusern und 90,249 Wohnpartieen nur: 9, resp. 5,3 und 52! Von 1850—56 hat demnach die Zahl der Wohnungen um 8,9 % ab-, die Bevölkerung dagegen um 9,4 % zugenommen; während 1850 in je einem Hause 11 Wohnungen, und in jeder Wohnung durchschnittlich 4 Personen sich befanden, kommen jetzt auf jedes Haus bloss 9 Wohnungen, und auf jede Wohnung 5 Personen, und die durchschnittliche Zahl der Bewohner eines Hauses hat von 42 im Jahr 1830 bereits die erschreckende Höhe von 52 erreicht!

Und dieser Zuwachs wird sich nach „Friedmann's“ eigenem Zugeständniss, obwohl derselbe binnen wenigen Jahren eine Rückströmung aus der Hauptstadt vorhersagt, (aus den kühnen Hypothesen, dass die politische Organisation eine grössere Zahl von Beamten in der Hauptstadt entbehrlich machen werde, und dass durch die neuen Knotenpunkte des Handelsverkehrs, welche sich mittelst der Eisenbahnen bilden, und durch den Aufschwung der landwirthschaftlichen und der damit verbundenen industriellen Gewerbe, die in der Residenz unbeschäftigten Kapitalien und Arbeitskräfte wieder nach den Provinzen werden abgezogen werden) in starker Progression noch steigern, je mehr das Eisenbahnnetz seiner Voll-

endung entgegengeht, und je ausgebreiteter der Handelsverkehr nach allen Richtungen hin wird. Wohin wird es aber indessen mit der Wohnungsnoth und der Steigerung der Miethpreise kommen, da von Neubauten bis jetzt kaum eine Spur zu entdecken, und Niederlagen, Verkaufsbuden und Comptoirs sich immer weiter in die Stockwerke der innern Stadt aufwärts drängen?

Leider fehlen uns die statistischen Angaben aus andern Städten, um hieraus das Verhältniss der Zunahme von Bevölkerung und Wohnungen zu entnehmen. Es wäre gewiss ein verdienstvolles Werk der Statistik, sich mit solchen socialen, auf das gesammte Leben höchst einflussreichen Fragen zu befassen; es ist zum Theile ihre Schuld, wenn das allgemeine Interesse dem Haushalte des Volkes noch so fremd sich zeigt. Wir werden später die Resultate solcher Forschungen aus einigen Städten Süddeutschlands nachtragen. Schliesslich führen wir noch die französische Hauptstadt an. Dort betrug die Vermehrung der Einwohnerzahl in den Jahren 1851 bis Anfang 1857 von 1,053,262 auf 1,174,346 über 121,000 Seelen; die Zahl der Wohnungen dagegen von 411,649 auf 432,639 circa 21,000 in 33,000 Häusern, so dass auf ein Haus doch nur die gegen Wien mässige Zahl von 35 Seelen kommt. Aber auch nur die möglichste Anreizung der Baulust von Seite der Regierung und das Aufwenden eines Staatszuschusses von 10 Mill. Franks hat während der letzten Jahre den starken Wohnungsmangel und die Vertheuerung der Miethpreise verhindert.

Architektur und Baupolizei haben aber auch auffallenderweise die Wohnungsbedürfnisse der arbeitenden Klasse bisher viel zu sehr vernachlässigt. Die Architektur, jene edle Kunst, welche einen wesentlichen Theil der Erziehung des Menschengeschlechtes zur Aufgabe hat, ignorirte gerade die häuslichen und wohnlichen Bedürfnisse des Volkes gänzlich. In verschiedenen Epochen hat sie im Dienste der idealen Kunst ihre Erfindungs- und Darstellungskraft der Kirche und dem Palaste gewidmet und herrliche Blüthen ihrer Schöpfungen uns hinterlassen.

In neuerer Zeit hat sie im Dienste der Industrie, Schönheit und Zweckmässigkeit vereinigend, auch auf diesem Gebiete Gross-

artiges geleistet. Aber statt der verwahrlosten Zustände des Volkes sich anzunehmen, statt bauliche Einrichtungen zu schaffen, welche dessen Bedürfnissen unter dem höhern Gesichtspunkt der Humanität, der Zweckmässigkeit und Schönheit entsprechen, war das Streben derselben oder vielmehr unserer Zeit, da sie ja eigentlich nur ein Spiegel der Zeitrichtung ist: die untern Klassen immer mehr aus den glänzenden Häuserreihen hinweg in die jämmerlichen Verstecke des Elendes und der Noth zu treiben. Indem sie zwar die luft- und lichtarmen erdrückenden Dachwohnungen, früher vorzugsweise der Aufenthalt der arbeitenden Klasse, sowie die dumpfen Kellerwohnungen zerstört und daraus theils für bemitteltere Bewohner schönere Räume schafft, theils die sich immer mehrenden Comptoirs, Verkaufsbuden u. dgl. bildet, beginnt sie neuerdings im städtischen Hausbau eine bedeutende Umgestaltung. Der niedern Klasse erweist sie aber damit einen schlechten Dienst; sie lässt ihr kaum noch eine Stätte im Hause und in der inneren Stadt, sie wird geradezu auf die Strasse gesetzt. Durch die allen Raum absorbirende Einrichtung der Wohnhäuser der Vornehmen und Mittelklassen wird der kleine Handwerkerstand, die Arbeiterfamilie aus den bessern Theilen der Stadt verdrängt, aus den Hauptpunkten des Verkehrs, in deren Mitte ihr Erwerb und Betrieb sich am günstigsten entfalten könnte. Wo bleibt noch Wohnungsraum für diese Armen als in den schlechten Vorstädten, in den kleinen Winkelgassen, oder draussen vor den Thoren, in den entlegenen Gegenden, fern von Markt, von Schule und Kirche und gewerblichem Verkehr? Müssen nicht solche Concentrationen der untern Volksbestandtheile zu unheimlichen Gemeinschaften von Proletariern herabsinken, und durch die Absonderung von der übrigen Gesellschaft die Experimente des Socialismus und Communismus hervorrufen?

Die Städte des Mittelalters boten noch allen Klassen der Bevölkerung die nöthigen Räumlichkeiten dar; in den gewaltigen Häusern mit ihren vielen Giebeln und Erkern fanden nicht nur die Dienstboten ihren gehörigen Raum, auch die Lehrlinge und Gesellen wurden hier meistens, als zum Hause gehörig, untergebracht. Der Arbeiter ist nun frei geworden von jener „drückenden Häuslichkeit und Hausordnung“; die Herrschaft nimmt den

ganzen Raum in den schimmernden Häusern der Hauptstrasse ein; die Dienstboten finden kaum mehr nothdürftigen Platz und der Arbeiter weiss kaum mehr wo in einer der Vorstädte um vieles Geld noch einen Winkel zu finden.

Dass die Architektur hierin im Vereine mit einer zweckmässigen Gesetzgebung vor Allem zu wirken hat, liegt in der Natur der Sache. Die Baukunst darf ihre schaffende und erfindende Kraft nicht mehr auf die Luxusbauten beschränken, sie muss das Wohnhaus, die einfache Behausung der mittlern und niedern Stände bis in die kleinsten Theile ihrer Einrichtung hinein auffassen und dem Charakter und den Bedürfnissen der Zeit gemäss ausbilden. Durch positive Mittel muss die Verbesserung und Umgestaltung der Wohnungszustände des Volkes nach Raum, Form und geselligen Beziehungen prinzipmässig angebahnt werden.

Was nicht wenig auf unsere schlechten Wohnungszustände einwirkt, dürfen wir auch nicht übergehen, die vielfach mangelhafte unzweckmässige Bauaufsicht von Seiten des Staates und der Gemeinden. Auf der einen Seite ist die Baupolizei oft unnöthig streng und quälerisch: die Uniformirungstendenz, die unsere modernen Städte so langweilig und eintönig macht, hindert den Bau zweckmässiger und wohlfeiler Wohnungen für kleine Leute an den rechten Plätzen; man will im alten Schlendrian die unnützen Stadtmauern nicht cassiren und zwingt so Tausende, sich wie die Heringe zusammenzupfropfen, man hindert die Bauunternehmer durch alle möglichen Plackereien, erschwert die Conkurrenz und benimmt durch drückende Abgabenlasten den Privaten alle Baulust.

Andrerseits ist die Baupolizei höchst oberflächlich und seicht: gute Abzugskanäle, rechte Versorgung mit Wasser, gute Ventilation, häufige und schnelle Reinigung der Strassen, alle diese Punkte werden so oft erstaunlich leicht genommen. Kein Wunder, wenn dann endlich unter den Augen der Regierungsbehörden Extreme von häuslichem Elend sich entwickeln und Jahre lang unbemerkt bleiben können in unsern Grossstädten.

Bevor wir aber, nach Erforschung der Ursachen der Wohnungsnoth, an die Prinzipien der Abhilfe gehen, müssen wir noch 2 Punkte kurz erwähnen, deren Bedeutung viel zu wenig erkannt ist, — den tiefen Einfluss der Wohnung, des Besitzes eines eige-

nen Heerdes auf das Leben des Arbeiters und die Verpflichtung der Besitzenden, der Arbeitgeber, in dieser Richtung thätig einzuschreiten.

Die enge Wechselbeziehung zwischen Wohnung und Bewohner in sittlicher und wirthschaftlicher Richtung hat Huber (in seinem oben angeführten Schriftchen) so treffend geschildert, dass wir wenig mehr beizufügen haben.

Gesundheit und gute Sitte der Arbeiter und ihrer Familien wird mächtig von der Wohnung bedingt. Während der Bewohner einer vollgepfropften Hütte, wo oft, ohne Rücksicht auf Alter oder Geschlecht, die Verheiratheten und Ledigen zusammenhausen, allen Versuchungen zum Laster und zur Immoralität ausgesetzt ist, und alle Bequemlichkeiten vermissend, ohne Heimath und ein Stückchen Erde in die Bier- und Brantweinkneipen sich flüchten muss, — diesen Trägern häuslichen Elendes und moralischen Ruins —, findet dagegen der Besitzer einer gesunden, geräumigen Wohnung schon in sich selbst den Reiz, seine Mussestunden hier bei seiner Familie in wahrer Erholung für Körper und Geist zuzubringen. Und dies gilt nicht allein für den Arbeiter, der in der eigenen Werkstätte und in der eigenen Wohnung arbeitet, ebensosehr auch für den wohl viel grössern Theil derselben, die draussen im Freien oder in den Fabriken arbeiten, und nur für kurze Zeit täglich in die Wohnung zurückkehren. Es ist das kleine Stübchen, oder die kleinen Stübchen, in denen ihre Häuslichkeit sich aufgebaut, wo sie mit Weib und Kind leben, wo sie ihr Mittagbrod verzehren, wo sie von der Mühsal des Tagewerkes sich am Feierabend erholen, wo sie am Sonntag sich heimisch fühlen und für die neue Woche sich stärken sollen. Diese Stelle, wenn sie auch dem Arbeiter oft nur für kürzere Tagesstunden und für die Nacht Aufenthalt und Herberge bietet, ist der bleibende Aufenthalt für die Seinigen, und mag auch die Sommerzeit oft auf die Gasse oder in's Grüne hinauslocken, so fesselt der Winter um so dringender die Familie zwischen diese vier Wände. Und gerade in den grossen Haupt- und Fabrikstädten ist dies um so wichtiger; diese sind ja die Hauptschule aller Laster des Volkes geworden. Alle Verhältnisse, durch die sie zu ihrer Grösse, ihrem Glanz und ihrer Bedeutung gelangt sind, zeigen sich als

eben so viele Triebkräfte zum Wachsthum des nun in ihnen grassirenden Verderbens in den untern und obern Ständen. Alle Gegensätze des Guten und Bösen, des Ernstes und der Frivolität, des hohlen Ueberflusses und des darbenden Mangels, der täuschenden Pracht und des offen dargelegten Elendes, der sich brüstenden Intelligenz und der thierischen Verdumpfung sind hier durcheinander gerathen. Im Zusammenwirken dieser Ursachen, einer blasirten Intelligenz, einer prunkvollen, Sinne verwirrenden Genusssucht und der rastlosen Betriebsamkeit zur Erhaltung und Erhöhung des irdischen Lebens wird die tiefere, sittliche Grundlage gar Vieler gestürzt, und ist gerade in diesen gesellschaftlichen Lebensformen eine tiefe sittliche Entartung und Erschlaffung eingetreten. In frühern Zeiten stand der Arbeiter in einem viel engern Verhältniss zu seinem Dienstherrn, als es jetzt sowohl in Gewerben als namentlich in Fabriken geworden. Der Lehrling und Geselle arbeitete den Tag über in der Werkstatt des Meisters unter dessen Augen, Morgens, Mittags und Abends ass und trank er in dessen Familie, Nachts schlief er in dessen Hause; er war der Hausordnung eingeordnet und durch die häusliche Zucht gebunden; die Zunft ersetzte ihm bis zu einem gewissen Grade Nachbarn und Verwandte, Meister und Meisterin die Stelle des elterlichen Hauses. Von all' dem ist jetzt wenig mehr vorhanden; in den Fabriken selbstverständlich gar nichts mehr. Eine gemiethete Schlafstelle, in grossen Städten oft bei sogenannten Wittwen, gibt dem Arbeiter jetzt ein Bett, das Wirthshaus Essen und Trinken; in die Familie des Meisters kommt er nie, von dem Hause des Meisters ist ihm nichts bekannt als die Werkstätte. Dem Meister ist er nichts schuldig als Arbeit, und bei manchen Handwerkern sogar wird schon der Geselle auf Stückarbeit angenommen. Wenn du Das und Das gearbeitet hast, bekommst du Geld, das ist Alles, was der Meister dem Gesellen, der Fabrikherr dem Arbeiter noch zu sagen hat; über die Arbeit kümmert sich der Herr nicht um ihn; ihm ist es gleich, ob der Arbeiter ehrbar ist oder ein Lump; der letzte Rest von Zucht und Autorität des Meisters ist vollends gefallen. Während der Arbeitsgeselle früher nur Sonntag Nachmittags, und etwa noch Montags Zeit und Gelegenheit hatte, seine Herberge zu besuchen,

findet der „ouvrier“ Essen und Trinken ausschliesslich im Wirthshaus, und bringt, da die enge dunkle Schlafstelle hoch oben unter dem Dach oder in einem dumpfen Hintergebäude ein unerträglicher Aufenthalt ist, alle freie Zeit im Wirthshaus zu; das Wirthshaus ist ihm gerade, was ihm früher in der Heimath das Vaterhaus, in der Fremde das Meisterhaus war.

Welche Gefahren aber aus diesem heimath- und besitzlosen Leben der Arbeiter hervorgehe, lässt sich kaum genug ergründen. Branntweingelage mit frechen Reden und schmutzigen Liedern, wüstem Lärm und rohem Geschrei, Zank und Schlägerei können bei diesem Wirthshausleben als nächste Folge nicht ausbleiben. Die Verbreitung der communistischen und socialistischen Ideen und jener politischen Träume vor 10 Jahren verdanken wir allein diesen besitzlosen, unsteten Handwerks-Gesellen und Fabrikarbeitern. Sie sind jetzt glücklicherweise vergessen, die Herrschaft der Blousenmänner ist vorüber; allein die Stimmung unter der rohen, durch das Wirthshausleben entsittlichten, von aller christlichen und häuslichen Zucht entwöhnten Menge ist nicht minder gefährlich wie zuvor. Eine erregte Zeit wird dies sittenlose und revolutionäre Geschlecht wieder in derselben Frechheit zeigen; sie haben ja nichts zu verlieren, kein heimathlicher Heerd fesselt sie an Familie und Gemeinde, der Umsturz des Bestehenden kann ihnen nur verlockend erscheinen.

Das Gefühl der Heimath ist dieser Klasse im Laufe der letzten Jahrzehnte gänzlich abhanden gekommen. Was sollte sie auch an Grund und Boden, an den Staat und die Gemeinde fesseln, da sie keine heimathliche Stätte, keine eigene Behausung kennt, in der die Familie Freud und Leid getheilt, da sie nie weiss, ob und wo sie im nächsten Jahre Beschäftigung finden wird! Muss sie nicht immer mehr die Theilnahme für die gemeinsamen localen und öffentlichen Interessen verlieren, und den gesunden Sinn für Ordnung und Ruhe einbüssen!

Darum ist es von so grosser Bedeutung, die Arbeiter in den Stand zu setzen, ein Besitzthum, wenn auch nur ein kleines zu erwerben, oder, wie Hoffmann (die Wohnungen der Arbeiter und Armen p. 17) treffend sagt, „eigenthumslose Arbeiter in arbeitende Eigenthümer“ zu verwandeln.

Vergeblich wird man dem Proletarier Genügsamkeit und Selbstbeherrschung predigen; besitzlos und heimathlos lebt er in den Tag hinein, macht sich kein Gewissen daraus, seinen Trieben zu folgen, zu essen und trinken, ohne sich um den folgenden Tag zu kümmern. Gerade die elendesten Volksklassen vermehren sich am schnellsten; Malthus selbst hat gesagt, dass nichts so zunimmt als das Elend. Wird erst dieser Klasse ein fester Eigenbesitz, eine gesunde, ausreichende Wohnung zu erwerben ermöglicht, so wird von selbst der ganze wirthschaftliche und sittliche Haushalt dieser Familien sich heben; wer die Vortheile des Eigenthums und die damit verbundenen Annehmlichkeiten empfunden hat, der möchte sie vor Allem auch seinen Kindern hinterlassen.

Diejenigen, welche von unserer neuen Cultur die reichsten Früchte, die schönsten Besitzthümer erndten, haben vor Allem die Pflicht, für die brüderliche Unterstützung und Hebung der untern Klassen auch kräftig mitzuwirken. Aber nicht sowohl Opfer an Geld sind zu bringen, sondern persönliche Thätigkeit, Fürsorge und Zeit. Sind es zwar auch wenige der Arbeitgeber, die, einzig bedacht Schätze zusammenzuscharren und zu verprassen, sich von ihren edelsten Pflichten losstehlen, so ist es auch nur eine kleine Minorität, welche die ganze Grösse ihrer sittlichen Verpflichtung erkennt, und zu den eine erspriessliche Vorsorge bedingenden, persönlichen und sachlichen Opfern bereit ist. Möchten diese doch erkennen, wie sehr in ihrer Hand das Schicksal der Arbeiter liegt; wie leicht und wie dankenswerth es ist, die Macht über ihre Untergebenen zu deren Wohl zu benützen, und durch Strenge, wo sich unmoralisches zeigt, durch Liebe, wo es gilt, Vertrauen einzuflössen, die moralische Herrschaft über sie zu gewinnen.

Freilich sind unsere Arbeiter selbst auch der Theilnahme an ihrem Schicksale so sehr entwöhnt, dass sie dieselbe leicht für einen unbefugten Eingriff in ihre Rechten und Freiheiten ansehen und die Hülfe des wohlmeinenden und erfahrenen Brodherrn verstimmt oder wohl gar schnöde zurückweisen würden. Zeigt aber der Arbeitgeber, dass es ihm vom Herzen geht, dass er nicht seinen Vortheil, sondern des Arbeiters Wohl sucht, so

wird das Vertrauen auch nicht lange ausbleiben. So lange der Besitzende sich in Haus und Leben immer enger vom Arbeitenden abzuschliessen sucht, kann auf der einen Seite Bitterkeit und Ingrimm gegen die Herren, auf der andern Stolz und fortwährender Kampf gegen das dienende Volk nicht ausbleiben, und ein Leben voll Bitterkeit und Feindseligkeit muss für beide die Frucht solcher verkehrten Lebensanschauungen sein.

Im Privatinteresse der Arbeitsherrn selbst liegt es aber auch, ihren Arbeitern zur Erwerbung guter und wohlfeiler Wohnungen, überhaupt eines Besitzes behülflich zu sein. Die neuere Lohnsteigerung beruht zum grossen Theile auf den erhöhten Preisen der Lebensbedürfnisse, vor allem der Miethwohnung, welche von den Arbeitslöhnen einen unverhältnissmässigen Theil verschlingen. Müsste nicht die Beschaffung guter Wohnungen zu mässigen Preisen viele und zwar die besten Arbeiter und Arbeiterfamilien örtlich festhalten? Und dass für grosse Unternehmungen eine zuverlässige, sesshafte, solide Arbeiterbevölkerung mindestens ebenso wichtig sei, als gute Maschinen und eine fortgeschrittene Technik, darüber werden die Fabrikherrn nach den neuern Erfahrungen mit uns einverstanden sein, abgesehen, dass solche besitzende Arbeiter leichter ein Missgeschick ertragen und sich auch in ungünstigen Zeiten leichter durchbringen können.

II. In Vorstehendem hat sich nun ergeben, woran es unsern baulichen Verhältnissen noch fehlt, und wie sehr es noth thut, dass hier rasch und eingreifend gehandelt werde. Sehen wir aber auch, worin die Prinzipien der Abhülfe der geschilderten Nothstände zu finden und welche Elemente zu einem Weiterbau in dieser Angelegenheit uns bis jetzt geboten sind!

Gebaut muss werden, um namentlich den kleinen Leuten durch eine zweckmässige Reform der Wohnungen eine positive und solide Basis des Lebens zu geben, darüber sind wir wohl Alle einig. Es kommt dabei auch nicht gerade darauf an, in einzelnen Fällen das beste, sondern in vielen Fällen etwas Gutes zu erreichen. Wenn aber von gewissen Seiten behauptet wird, dass wir Deutsche aus theoretischer Systemsucht zu gar keiner umfassenden That gelangen, dass wir im Streit über Kasernen- oder Cottage-System, über Einzelhäuser oder Strassengruppen

und Stadttheilen, über Betheiligung von Staat, Gemeinde und Privaten, über die Art der Eigenthums-Erwerbung u. dgl. nie an die Ausführung gelangten, so müssen wir dagegen entschieden opponiren. Für's Erste dürfen wir nicht von den elenden Zuständen der arbeitenden Klasse in England und Frankreich ausgehen; dort ist sofortige Abhülfe, auf welche Art es auch sei, dringend nothwendig, bei uns hat das Uebel jenen hohen Grad an den meisten Orten noch nicht erreicht. Hauptsächtich aber ist die Wohnungsfrage eine so tiefgehende, für das ganze Volksleben so einflussreiche, dass wir mit Recht es der Mühe werth achten müssen, solch ernste Sache einer gründlichen Prüfung zu unterziehen. Irrthümer in dieser Angelegenheit werden schwer wieder gut zu machen sein; nicht nur grossen Aufwand von Mitteln wird es erfordern, um falsche Maassregeln zu verbessern, es handelt sich hier um Höheres, um die sociale Stellung eines grossen Bestandtheiles des Volkes, um dessen sittliche und ökonomische Besserung.

Bequem ist es wohl, der arbeitenden Klasse das „help your self“ zuzurufen. Allein die geringste Zahl der Arbeiter hat es direkt in ihrer Macht, sich in ihren ökonomischen Verhältnissen, namentlich in der kostspieligen Wohnungssache, selbst zu helfen, den Meisten fehlt es an den nöthigen Mitteln und an der rechten Einsicht; theils Leichtsinn und Unverstand, theils drückende Nahrungssorgen lassen sie kaum daran denken. Die Schlaffheit, die Energielosigkeit des Charakters, theils als Naturfehler Ursache des elenden Zustandes Vieler, andrerseits durch ein langes Dahinleben in schlimmen Verhältnissen genährt, macht es unendlich schwer, solchen Haushaltungen aufzuhelfen, sie nur empfänglich zu machen für etwas Besseres. Es ist oft schon ausgesprochen worden, dass der Arbeiter, besonders der Handwerkerstand, am wenigsten von allen Ständen eine klare Einsicht in seine Lage, in die Bedingung seiner Existenz und seiner gedeihlichen Entwicklung habe. Die Unsicherheit des Verdienstes, die verleitet in guten Tagen üppig zu leben und zu geniessen, der Mangel an Hoffnung, sich je zu dem Stande der auf eigene Rechnung arbeitenden Gewerbsleute und Fabrikanten emporzuschwingen, thun vieles dabei.

Was bleibt da übrig, als dass die Besitzenden Hülfe

selbst anbieten, den Arbeitern die Verbesserungen selbst entgegenbringen, sie aufmerksam machen und anregen. Kömmst du mit Rath allein, dann werden Viele sagen: Er hat gut reden! Oder: was geht das dich an! Ich bin mein eigener Herr, bin alt genug und weiss mir selber zu rathen! Thätiges Eingreifen aber wird selten verschmäht werden. Auf dem belgischen Wohlthätigkeitscongresse wurde einstimmig die Thatsache ausgesprochen, dass gerade in Bezug auf Wohnungen die Fälle selten sind, wo Arbeiter die angebotene Hülfe zurückgewiesen haben, sei es aus Misstrauen gegen die Uneigennützigkeit der Brodherrn, oder aus blossem Missbehagen, dass irgend ein Anderer sich in ihre Privatsachen mische, oder weil sie es vorzögen, ihren Verdienst nach Belieben zu verjubeln, dass vielmehr die neuen Wohnungen begierig aufgesucht wurden.

Es kommt nur darauf an, dem Besitzenden möglichst nahe zu legen, dass eine Kapitalanlage in diesem Bereiche durchaus keine unpraktische Unternehmung ist, und die Privat-Spekulation wird sich desselben bald bemächtigen. Der Hauptgrund, der bis jetzt einer regen Betheiligung des grossen, spekulirenden Kapitals entgegentritt, liegt wohl noch in der Erfahrung, dass es etwas sehr Lästiges und Widerwärtiges ist, die an Arbeiter u. dgl. überlassenen Wohnungen zu administriren und zu überwachen. Warum sollte denn aber dies an sich schwerer fallen, als bei andern Unternehmungen? Ist es nicht Thatsache, dass mit dem Besitze des Hauses der Bewohner auch solider wird? Sollte es nicht hauptsächlich Unkenntniss der Verhältnisse und der Bedürfnisse des Volkes, verbunden mit einer gewissen Scheu vor allen solchen Veranstaltungen, sein, die einen Charakter von socialer Bedeutung haben, dass man sich vor solchen praktischen Bau-Unternehmungen scheut, die doch eine sichere Rentabilität in Aussicht stellen, während man mit allen Händen das Kapital in andere viel gewagtere Anlagen steckt?

Die neuesten Wohlthätigkeits-Kongresse zu Brüssel und zu Frankfurt haben offen dargelegt, dass die in solchen Bau-Unternehmungen angelegten Kapitalien durchgängig günstig rentiren,; die Londoner Baugesellschaft zieht zwischen $4^1/_2$ bis $5^3/_4$ %, somit im Durchschnitt 5 % Interessen; die Berliner 6 %, wovon

sie allerdings den dritten Theil zur Amortisirung des Baukapitals bestimmt. Auf dem Brüsseler Wohlthätigkeitscongress berichtete Ward, dass die Modell- und Gesundheitshäuser in London sehr gesucht seien und gut bezahlt werden, dass unter anderem ein Viertel von 40 Häusern, dessen sanitarische Verbesserung 200 Pfd. Sterling gekostet habe, nun seinem Eigenthümer jährlich 120 Pfd. mehr einbringen, und dass die Bewohner zugleich ganz zufrieden mit den Wohnungen seien.

Wie das Bedürfniss nach bessern und wohlfeilern Wohnungen ein allgemeines, durch alle Klassen der Gesellschaft sich ziehendes ist, so muss auch die Reform eine allgemeine sein. Nicht nur der Arbeiter hat bessere Wohnung nöthig; auch der Krämer, der Kaufmann, der Gewerbtreibende, der Beamte u. s. f. Das Erbauen von Arbeiter-Strassen und Stadttheilen genügt nicht; die Erfahrung hat gezeigt, dass z. B. in Paris und Berlin dadurch die Theuerung der Miethwohnungen nicht abgenommen hat, der Austreibungen aus den Häusern nicht weniger geworden sind. Die Spekulation ist in freiem Spiele, indem sie je nach den Oertlichkeiten, in allen Stadttheilen zerstreute passende Häuser ankauft, umbaut und neubaut, und dem Zweck entsprechend einrichtet, den Hausbesitzern Concurrenz macht und ein Sinken der Miethpreise herbeiführt und unterhält. Dass die Miethpreise wieder auf ihren Stand vor 10 und 20 Jahren fallen werden, lässt sich zwar nicht erwarten. Die Faktoren des Miethpreises: Steuern, Unterhaltungskosten und Tilgung des Anlagekapitals (in welch letzterer auch der Gewinnst des Unternehmers steckt) sind alle gestiegen mehr oder minder. Namentlich die Steuern greifen tief ein, in Folge der Belastungen der Gemeindebüdgets in allen grossen Städten. Aber bessere, gesündere, wohnlichere Behausungen nach strengen baulichen Regeln errichtet, sollen vor Allem geschaffen werden. Durch Vereinigung von Geld und Arbeitskräften, durch Bilden von Gesellschaften von Bauhandwerkern zum Ankauf von Bauplätzen im Grossen, zur Beischaffung der Baumaterialien lassen sich auch jene andern die Miethpreise steigernden Momente wieder ausgleichen. Gehen wir auf die einzelnen Prinzipien für die Wohnungsreform näher ein!

Wir haben gesehen, dass das allgemeine Uebel der Wohnungs-

noth sich nur durch eine beträchtliche und fortgesetzte Vermehrung der Gebäude gründlich heilen lässt; das nächste ist daher alle Mittel aufzusuchen, welche die Baulust wieder neu beleben, und die Aufführung von Neubauten rasch fördern können. Der Mangel an Baukapitalien war bisher ein Haupthinderniss von Bauunternehmungen, herrührend theils aus der geringen Rentabilität des Hausbesitzes, theils aus der Gelegenheit, die Kapitalien in anderen gewinnbringenderen Unternehmungen bequem anzulegen. Was sollte auch den Kapitalisten bewegen, sein Vermögen in zwar sichere, aber blos 4 bis 5 pCt. abwerfende Bauanlagen zu stecken, während bei dem jetzigen Stand der Spekulation genug Industriepapiere vorhanden sind, die höhere Zinsen tragen, und die verlockende Aussicht auf künftige höhere Gewinnste bieten? Musste nicht der Real-Credit in die misslichste Lage kommen, seitdem von Frankreich aus das Spekulationsfieber sich über den ganzen Continent ausbreitete, und die Privatkapitalien fast ausschliesslich dem mobilen Credit zuwendete? Doch das Heilmittel liegt in der Sache selbst. Die Geld-Krisis, die wir soeben durchmachen, wird das Privatkapital wieder in den sichern Hafen des Real-Credits zurücktreiben; erschreckt durch die neuen Erfahrungen wird es sich zuverlässig aus den kaufmännischen Creditoperationen wieder auf die sichere Anlage in Grund und Boden zurückziehen.

Um aber dauernd die Kapitalanlage in Immobilien zu beleben, sind noch weitere Mittel nöthig. Vor allem die Errichtung ausgedehnter öffentlicher Institute für den Hypothekencredit.

Städtische Creditkassen, beruhend auf den Grundsätzen eines gegenseitigen Creditvereines, welche theils durch Anlehen unter Haftung aller Mitinteressenten, theils durch fortgesetzte Einlagen der Theilnehmer gegen entsprechende Verzinsung ihr Stammvermögen beischaffen, und die Rückzahlung der ausgeliehenen Kapitalien sammt Zinsen durch einen mässigen Satz der Tilgungsquote ermöglichen, würden gewiss von dem nachhaltigsten Nutzen für den Realcredit sein. Die nöthigen Mittel lassen sich in den verschiedenen Fonds der Sparkassen, Versorgungsanstalten, Unterstützungsvereine u. dgl. wohl finden; und wenn die betreffenden Wohnungen, wie es eben der ganze Reformzweck mit sich bringt, gut gebaut und wohl geordnet sind, so lässt sich auch dem

Baukapital mit der leichten Veräusserlichkeit derselben eine leicht verkäufliche Form geben.

Nicht minder wichtig sind aber auch die Abänderung der bisherigen veralteten, Anlage und innere Einrichtung von Gebäuden beschränkenden Bauordnungen; die höhere technische Entwicklung der Baugewerbe aus dem handwerksmässigen Schlendrian durch Einrichtung von eigenen Handwerksschulen und höhern Bauschulen zur Heranbildung von tüchtigen, intelligenten Bau- und Werkführern; die Entwerfung von Plänen zu zweckmässigen Städteerweiterungen, Verbesserungen der Expropriationsgesetze, Einführung der neuen Eisen- und Thonröhren-Constructionen Englands u. dgl.

Doch gehen wir zu den Anordnungen für die Wohnungen der arbeitenden Klasse selbst über.

Die erste Frage ist die räumliche Stellung, welche diese Wohnungen einnehmen sollen. Das Prinzip, das den untern Volksklassen die Wohlthat einer wohnlichern, gesünderen und edleren Niederlassung gewähren soll, liegt in der Gemeinschaft der übrigen Stände, in der verhältnissmässigen Vereinigung aller Klassen der Gesellschaft. Die räumliche Vereinigung grosser und kleiner Wohnungen in denselben Strassen und Stadttheilen ist entschieden sowohl für die allgemeinen Zwecke der Gesellschaft sehr förderlich, als auch für die sittliche, geistige und materielle Wohlfahrt der untern Klassen sehr einflussreich. Es liegt ebensowenig im wahren Interesse der Familie, sich von einer wirklichen Gemeinschaft mit ihren dienenden Bestandtheilen so fern als möglich zu halten und dieselben räumlich und geistig aus ihrer Mitte hinwegzudrängen, als es im Interesse der Gemeinden und der ganzen Gesellschaft liegen kann, die untern Volksklassen aus ihrer lebendigen und nährenden Mitte zu verstossen und sie auf abgesonderte und entlegene, ausserhalb ihrer Gemeinschaft stehende Punkte zu verweisen. Der eigentliche Begriff der städtischen Gemeinde besteht gerade aus dieser Gemeinschaft aller Klassen, die dienenden Glieder gehören ebenso nothwendig zu diesem innern Organismus, wenn eine rechte Harmonie der Gesellschaft überhaupt noch bestehen soll. Menschliche und ständische Interessen dürfen sich nicht mehr als unvereinbar aus-

schliessen, sie müssen in einem berechtigten Nebeneinanderstehen und in natürlicher Entwicklung sich ergänzen. Traurig ist daher das neuerdings aufgedrungene System, die bessern Stadttheile fast ausschliesslich für die wohlhabenden Klassen in Anspruch zu nehmen und den niedern Ständen nur die ungesundern, dem Verkehr entlegeneren Theile zu überlassen. Das exclusive Vordringen der höhern und mittlern Stände auf den Hauptpunkten des städtischen Verkehrs benimmt den niedern Volksklassen mit dem Hinwegdrängen aus der Genossenschaft mit den Wohlhabenden auch all die Vortheile, deren sich hier ihr kleiner Erwerb und Betrieb erfreuen dürfte; von der Bildung der höhern Stände wird ihnen dann fast gar nichts mehr zufliessen. In den schlechten Vorstädten, in den kleineren Winkelgassen oder draussen vor den Thoren bleiben dann nur noch Wohnungsräume für die hinweggedrängten Volksklassen und es entstehen dadurch auf bestimmten Punkten Concentrationen solcher unglücklicher Volksbestandtheile, die sich in ihrer engen Massenanhäufung stets aus polizeilichen und Gesundheitsrücksichten gefährlich für grosse Städte erwiesen haben. Das Unterbringen einzelner Volksschichten in abgesteckten Räumen drückt ihnen, mit der Verbannung aus der menschlich erhebenden und ernährenden Gemeinschaft der Mitbürger zugleich einen Stempel der Absonderung von der übrigen Gesellschaft auf, und bringt jene unheimlichen, den Experimenten des Socialismus und Communismus stets zugänglichen Genossenschaften von „Paupers“ und Proletariern hervor.

Nicht zu läugnen ist, dass in Arbeiterstadttheilen durch das genossenschaftliche Zusammenleben grosse Vortheile der materiellen Existenz sehr wohl zu erreichen, manchfache materielle und geistige Zwecke tiefer und umfassender zu ergreifen und zur Ausführung zu bringen wären, als es dem isolirten Individuum möglich ist. Aber der Gedanke in besondern Quartieren eingesperrt zu sein, erweckt von vornherein Misstrauen und bösen Kastengeist in diesen Klassen; dazu noch eine polizeiliche Ueberwachung, wie in Paris, so ist es leicht zu begreifen, dass diese Arbeiterstadttheile von den Arbeitern selbst mit wenig Gunst aufgenommen worden sind, wenn auch die Regierung das Drohende, was sie hiemit geschaffen, vielleicht selbst nicht einmal geahnt

hatte. Im Interesse der Gesellschaft, der Besitzenden wie der Arbeitenden, glauben wir daher die räumliche, prinzipielle Ausschliessung der niedern Klassen durch Erbauung von Arbeiterstadttheilen, bekämpfen zu müssen. Unsere gesellschaftlichen Zustände werden vielmehr durch die enge Berührung aller Klassen für die socialen und politischen Beziehungen nur gewinnen können.

Eine schwieriger zu lösende Frage drängt sich uns nun auf, ob Kasernen- oder sog. Cottage-System?

Es scheint zwar zum guten Ton zu gehören, dass man das Kasernen-System (die cité ouvrière) verwirft und das Vereinzelungs- (Cottage-) System als das allein richtige, politisch, social und sittlich allein ungefährliche preist. Gar oft hört man geradezu äussern, dass die Arbeiter-Kasernen grosse Heerde der Unsittlichkeit seien.

Welches von beiden Systemen absolut das beste sei, lässt sich aber im Allgemeinen schwer oder gar nicht bestimmen; die örtlichen Verhältnisse werden hierüber am meisten zu entscheiden haben. Auf dem Lande, in kleinen Städten oder in Vorstädten, wo über ausgedehnte Bauplätze zu verfügen, wo das Bedürfniss von Wohnungen nicht äusserst dringend, wird dem Einzelhause stets der Vorzug zu geben sein; in grossen Städten, bei ausgedehntem Fabrikwesen mit zahlreichem Arbeiterpersonal, wo Grund und Boden theuer und schwierig zu erwerben, da zeigt sich Kasernenbau unvermeidlich.

Die Lichtseiten dieses Systems dürfen wir auch nicht übersehen; es ist namentlich die leichte Gelegenheit zu gemeinsamer und daher wohlfeiler Befriedigung verschiedener leiblicher und geistiger Bedürfnisse; es lassen sich hier leicht gemeinsame Küchen einrichten, wo jeder Inwohner eine wohlfeile, gesunde Nahrung erhält, gemeinsame Bäckereien, Waschhäuser, Badeanstalten, gemeinsamer Arzt, Apotheke u. dgl. Für unverheirathete Arbeiter haben solche grössere Wohnungen ihre wesentlichen Vortheile; es lassen sich hier leicht solche Einrichtungen treffen, dass der junge Mann vom elterlichen Hause weg, seine Bequemlichkeiten, und zugleich Vergnügen und Belehrung findet, wie sie dem unverheiratheten Arbeiter sonst selten zu Theil würden. Die von den Londoner und Berliner Baugesellschaften gegründeten

Logirhäuser haben sich sehr praktisch erwiesen, und sind von den Arbeitern mit grosser Zufriedenheit aufgenommen worden. Die Schwierigkeiten bei solchen grössern Arbeiterwohnungen, wenn sie ihren Zweck erfüllen sollen, sind nicht gering; sie müssen mit besonderer Sorgfalt angelegt und durch strenge Aufsicht überwacht sein, sonst werden sie allerdings gar leicht nur Sitze einer ausgebildeten Immoralität. Ein Aufseher oder Hausvater muss jedenfalls angestellt sein, der die Einhaltung der von der Baugesellschaft festgesetzten Regeln streng zu überwachen und zu behaupten hat; es muss hiezu ein tauglicher Mann mittleren Alters, von festem Charakter und moralischem Einfluss auf seine Umgebung aufgefunden werden, der den nöthigen Respekt sich zu wahren weiss, der für strenge Ordnung und Einhalten der Regeln bürgt, der alle Excesse und Unsittlichkeiten strengstens unterdrückt. Gewisse Vortheile, wie etwa eine kostenfreie Wohnung im Hause für ihn und seine Familie müssen ihm gewährt sein. Ein solches Logirhaus für 10—20 Arbeiter muss vor Allem ein gemeinschaftliches, geräumiges Wohnzimmer haben, wo der Arbeiter unter der Aufsicht des Hausvaters seine Nebenstunden zubringt, wo er in Gesellschaft mit seinesgleichen sowohl die nöthige Erhohlung findet, als auch Belehrung in den Blättern einer kleinen, ausgewählten, ohne viele Kosten aufzubringenden Bibliothek von Schriften religiösen, belehrenden und allgemein bildenden, seinem Gesichtskreise angepassten Inhaltes. Geräumige Schlafzimmer in Abtheilungen in den obern Stockwerken, wo jeder Inwohner die nöthigsten Gerähschaften für Kleidung, Wäsche u. dgl. hat, und strenge Reinlichkeit herrscht, bieten ihm einen gesunden, erquickenden Aufenthalt für die Nacht. Der Werth solcher Anordnungen ist unberechenbar: mit frischen Kräften geht der Arbeiter des Morgens an sein Tagewerk; vor den verderblichen Bier- und Branntweinkneipen bleibt er des Abends bewahrt, wenn er diesen angenehmen Aufenthaltsort kennt, und von selbst entsteht in ihm der Reiz zur Sparsamkeit und weiterer Ausbildung seiner Kräfte.

Gegen die Errichtung von Arbeiterkasernen für eine grössere Anzahl von Familien, wie sie besonders Paris besitzt, spricht

dagegen bei uns die nationale Sitte der strengen Abgeschlossenheit des einzelnen Hauswesens.

Der Franzose wird sich bei seinem Hang zur Geselligkeit leicht in das gemeinschaftliche Zusammenwohnen finden; in London selbst ist das Casernirungs-System, indem es wohlfeilere und bessere Wohnungen schafft, bei der dortigen Höhe der Wohnungs-Noth und Theurung, auf wenig Widerstand gestossen; in Deutschland würde es sicherlich, wenn nicht die äusserste Noth dazu zwingt, wie z. B. in Wien unter den jetzigen Zuständen, keinen Eingang finden. Der Deutsche wird unter allen Umständen stets das Einzelhaus dem Zusammenwohnen in grossen Kasernen vorziehen. Welchen Grund sollte man auch bei uns haben, die Herzlichkeit, das Familienleben und die einfachen und friedlichen Sitten zu stören, wie sie sich in der Abgeschlossenheit von den vielen schlimmen Versuchungen und Bedürfnissen einer eng zusammengedrängten Menge ergeben? Das Cottage-System scheint uns für Deutschland gerade das richtige zu sein; in dem verwandten England hat dasselbe, abgesehen von den auf die Hauptstadt beschränkten Casernirungs-Versuchen, schon eine mächtige Ausdehnung mit den günstigsten Erfolgen erlangt.

Es wird hier der Ort sein, über die Grundsätze, Erfahrungen und Resultate des englischen Cottage- oder Allotment-Systems, das sich für unsere Zustände höchst passend zeigt, Einiges anzuführen, wie es die Berichte der „Labourers Friend Society“ geben.

Der Zweck des Allotment- oder Cottage-System soll nicht etwa die Anlegung eines grossen Kapitales in Grund und Boden zur Verpachtung im Kleinen sein, die Gesellschaft will durchaus nicht eine ländliche Bevölkerung, ähnlich derjenigen in Irland heranziehen, auch liegt nicht in ihrem Plane die heimathliche Colonisirung oder Ansiedlung einer armen Bevölkerung zum Bebauen von Einöden oder geringeren Ländereien; sie will den Ueberfluss von Arbeit mit dem Begehr einigermassen ausgleichen, indem sie dem Arbeiter eine kleine Parcelle Land gibt, deren Bebauung während der von dem Hauptgeschäfte nicht eingenommenen Zeit ihm volle und beständige Beschäftigung erhalten und

die entsprechenden Subsistenz-Mittel liefern soll. Sie will den Arbeitern helfen, wo sie sich gerade befinden, sie an den Boden anhänglich machen. Das Grundstück soll nicht grösser sein, als dass der Arbeiter es mit Hülfe seiner Familie während seiner Mussezeit bebauen kann, demgemäss nicht hinreichend, um ihn zu einem kleinen Bauern zu machen, auch nicht unabhängig von seiner regelmässigen Arbeit. Der Pacht des einzelnen Looses und die Miethe für die Wohnung soll die durchschnittliche des Ortes sein, nicht niedriger, denn die Grundlage des Systems ist nicht Mildthätigkeit oder Almosengeben, sondern der Vortheil für den Arbeiter, durch seine eigene Bemühung, durch die Benützung der überflüssigen Zeit auf ökonomische Weise einen Theil der gesundesten Nahrungsmittel zu erzielen, und durch eigene Kraftäusserung von dem Beistand der Gemeinde oder der Mildthätigkeit der Nachbarn unabhängig zu werden.

Das einzelne Loos übersteigt in der Regel nicht einen $^1/_6$ englischen Acre (circa $^1/_4$ preussischen, $^1/_5$ bairischen Morgen); die genaueste Bestimmung der Grösse des Looses ist, dass es gerade genügen soll, um die gesammte unbenützte Arbeitszeit des Pächters und seiner Familie in Anspruch zu nehmen. Der Besitz des Landes wird ihm eine Zahl von Jahren unter Voraussetzung guter Aufführung und Befolgung der Vorschriften garantirt; als Ermuthigung wird Ausdehnung des Besitzes versprochen. Von der allgemeinen Regel, das Feld nur nach seinem wirklichen Werth zu überlassen, wird blos in der Nähe grosser Städte, wo das Feld einen solchen Preis besitzt, dass der Arme es mit Aussicht auf Erfolg nicht pachten kann, eine Ausnahme gemacht; der Betrag wird aus den übrigen Fonds der Gesellschaft gedeckt. Afterpacht und Vertauschen etc. darf nie stattfinden. Der Pachtzins kann jährlich, $^1/_2$, $^1/_4$ jährlich oder monatlich bezahlt werden. Wenn der Pachtzins nicht bezahlt, oder die sonstigen Vorschriften übertreten werden, ist vertragsmässig das Recht vorbehalten, den Pächter aus dem Besitz zu entfernen. Schlechte Wirthschafter und Leute von schlimmem Charakter sind nicht von vornherein von der Gesellschaft ausgeschlossen, denn das Streben ist nicht allein die guten Arbeiter zu unterstützen, sondern auch die schlechtern zur Ordnung zu bringen; bei solchen werden blos

gewisse Sicherungsmittel zur Entrichtung des Pachtzinses getroffen, und bei wiederholten Vergehungen wird ihnen sofort ihr Besitz abgenommen.

Obgleich die Pachtloose der Gesellschaft stets sehr gesucht sind, — ein Beweis, dass die Wohlthaten, welche aus der einfachen Beschäftigung mit dem Felde hervorgehen, für den Arbeiter ein grosser Reiz zur Anstrengung selbst werden —, so gibt dieselbe doch zur Aufmunterung der Empfänger nach strenger Auswahl gewisse Preise in Artikeln, die sich auf den Landbau beziehen, wie Geräthschaften, Saamen u. dgl. Eine empfehlenswerthe uralte Sitte, die eines Pacht-Essens auf Michaeli (dem deutschen Martinitage!) hat sie auch eingeführt: abgesehen von der guten Gesinnung, die sie zwischen reich und arm erzeugt, ist sie zugleich ein grosser Antrieb zu prompter Bezahlung.

Als Fingerzeige für die Bildung ähnlicher Gesellschaften bei uns, sei es zur Vermiethung von einzelnen Arbeiterwohnungen, oder einzelner Pachtloose, oder wie es die englische „Labourers Friend Soeiety“ meistens übt, zur Vermiethung solcher Wohnungen in Verbindung mit einem Grundstücke, fügen wir noch die sehr praktischen Pacht- und Miethregeln derselben hier an. Allgemeine Bestimmungen sind: der Pacht- und Miethzins muss pünktlich in den bestimmten Terminen bezahlt werden; Abschlagszahlungen werden auch angenommen. Wer eines Vergehens gegen die Landesgesetze überführt wird, soll ohne weiteres den Besitz seines Pacht- oder Mieth-Objectes verlieren. Der freie Zutritt zu dem Vorstand der Gesellschaft ist stets gestattet. Alle grösseren Reparaturen am Haus, Garten und Feld sind der Gesellschaft anzuzeigen; sie werden von dieser geleistet und der Aufwand hiefür ist durch einen Zuschlag zum Pachtzinse von dem Pächter rückzuersetzen. An den festen Gegenständen darf ohne Erlaubniss keine Veränderung geschehen. Unter keiner Bedingung darf Vertauschen, Afterpacht etc. vorkommen.

Besondere Bestimmungen für Miethwohnungen sind: Eine Woche Aufkündigungstermin für beide Theile; unbedingt wird nur Eine Familie in eine Wohnung zugelassen; Garten und Haus müssen in reinlichem, ordentlichen Zustand gehalten werden zur

Befriedigung der visitirenden Gesellschaft; der Miether hat jede Woche den Unrath, Dünger etc. zu entfernen, und das Haus zu reinigen; die Fenster müssen stets ganz gehalten, und die Oefen einmal alle Halbjahr gereinigt werden; die Reparaturen an Oefen, Fenstern u. dgl. müssen angezeigt werden, und sind von der Gesellschaft gegen Rückersatz zu leisten.

Besondere Bestimmungen für Grundstücke sind: der Pächter soll sich genau einprägen, dass, da die Ertheilung des Grundstückes einzig zu seiner Wohlthat bestimmt ist, es von seiner eigenen Thätigkeit in der Bebauung, von seiner allgemeinen guten Aufführung und Regelmässigkeit in der Bezahlung des Pachtes abhängt, es ferner zu behalten.

Jedem Theile steht 6 wöchentliche Aufkündigungsfrist zu der Pächter soll einfach Entschädigung für die Erndte von seinem Grundstück erhalten, nachdem der Pachtzins vorerst von ihm entrichtet worden.

Der Pächter soll sein Loos einzig mit dem Spaten anbauen. Kein Pächter soll mehr als die Hälfte seines Looses in einem Jahr mit Kartoffeln bepflanzen. Keine Arbeit auf dem Grundstück darf am Sonntage geschehen, ebensowenig durch den Arbeiter selbst zur regelmässigen Arbeitszeit in seinem Fabrik-Geschäfte etc. Man erwartet von allen Pächtern, dass ihre Familien sich ordentlich und anständig zeigen, und dass sie den Gottesdienst regelmässig besuchen.

Bereits vor mehreren Jahren hatte dieses System, die Ertheilung einzelner kleiner Stücke Land an Arbeiterfamilien, theils mit, theils ohne dazu gehörige Wohnung, eine ausgedehnte Anwendung erlangt; im Jahr 1852 waren es bereits 189 Acres mit 1016 Allotments. Von den wohlthätigen Wirkungen desselben auf Charakter und Sittlichkeit der arbeitenden Classen ist man jezt allgemein überzeugt, und sein Nutzen wohl nicht länger ein Gegenstand der Frage.

Die Erfolge dieser Unternehmung werden durch glänzende Zeugnisse unparteiischer Personen bestätigt. So führt der genannte Bericht unter anderem an:

„Von 1000 Arbeitern, die mit der „Arbeiter-Freund-Gesellschaft“ in Verbindung stehen“, sagt Capitain Scobell, mit

denen ich bekannt bin, ist nicht Einer der sich nicht durch den Besitz eines solchen Gartenland-Looses in seiner eigenen Achtung gehoben fühlt.“

Aus einer Gemeinde von Kent, welche circa 2000 Bewohner zählt, wird berichtet, dass vor 1834, wo die Loose zuerst bewilligt wurden, die Verhaftungen wegen verschiedener Vergehen gegen die Gesetze sich auf 34 in einem Jahr beliefen, und seitdem betrugen sie nur 2 jährlich.

Aus Surrey hat der Agent der Gesellschaft berichtet, dass ein Mensch, bekannt als ständiger Säufer und einer der schlechtesten Wirthschafter der Gemeinde, seitdem er ein Loos erhalten, einen umgeänderten Charakter habe, ein gutes Mitglied der Gesellschaft sei und bis zum Augenblick seine Versprechen gehalten habe.

Aehnliche günstige Erfolge werden aus allen Bezirken der Gesellschaft berichtet.

Eine solche Vereinigung des Ackerbaus mit der Industrie, der Arbeit mit dem Eigenthum scheint uns ein wesentliches Element der Sicherstellung der Industrie sowohl, wie der Arbeiter in den Fabriken selbst zu sein. Der Gewinn aus der Landwirthschaft ist gering, aber sicher; derjenige aus der Industrie unsicher, aber höher. Es wäre daher zu wünschen, dass die Industrie ihre Ersparnisse auf den Ankauf von Grundstücken verwendete, dass die Manufacturarbeiten mit Arbeiten auf dem Lande vereinigt würden, besonders dass es dem Arbeiter ermöglicht würde, nach und nach mit seinen Ersparnissen eine Wohnung mit einem Grundstücke zu erwerben, das er in seinen Freistunden bearbeiten, das ihn vor den häufigen Gefahren der Industrie sicherer stellen würde. Der Gedanke einer solchen landwirthschaftlichen Arbeiter-Ansiedlung ist jedenfalls ein höchst glücklicher und fruchtbarer zu nennen; die Mussestunde, welche der Arbeiter auf die Bestellung seines Gartenlandes verwendet, bringt ihm einen für seine Verhältnisse nicht unbedeutenden wirthschaftlichen Vortheil ein; sie bezweckt aber noch besonders den städtischen Arbeiter, der in den dumpfen Werkstätten und ungesunden Fabriklokalen einer allmähligen Versiechung seiner Kräfte entgegengeht, auf eine heitere und gesunde Pflanzstätte der Natur

hinzuführen, auf der er, ohne die Betreibung seines Gewerbes zu vernachlässigen, zugleich dem ihn stärkenden und alle seine Sinne erfrischenden Landbau einen Theil seiner Zeit widmen kann.

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist die Erwerbung solcher neu zu schaffender Wohnungen zu Eigenthum. Oeffentliche Versteigerung der Wohnungen zu Eigenthum wird dem Arbeiter in seltenen Fällen zu Gut kommen; wenige besitzen überhaupt hinreichende Mittel dazu, und andererseits liegt die Gefahr sehr nahe, dass die Speculation sich dieses Gegenstandes sogleich bemächtige und dem Arbeiter die beabsichtigten Vortheile raube. Das beste System ist offenbar den Miethbewohner seine Wohnung als ein progressives Eigenthum erwerben zu lassen, indem er jährlich eine Kleinigkeit über den Miethzins zur Amortisirung des Kapitales entrichtet, und so von einem bedingten Eigenthum nach und nach zu einem freien gelangt..

Ueber diese Art der Erwerbung gibt uns Huber theils aus den Notizen englischer, französischer und deutscher Schriften, theils aus eigenen Anschauungen klaren Aufschluss, dass wir unbedingt darauf verweisen müssen.

Es sind vor Allem grössere Kapitalien hiezu erforderlich, wie sie nur Gesellschaften aufbringen können, um die Verwendung der einzelnen kleinen Zahlungen zur Amortisirung des Anlagefonds vermittelst Zinseszinsrechnung zu gestatten.

Indem eine Gesellschaft, welche im Grossen solche Bauten unternimmt, an sich schon mit verhältnissmässig billigen Baukapitalien beginnt, wird es ihr leicht sein, abgesehen von der gediegenen Beschaffenheit der gebotenen Räume, ihre Wohnungen zu einem niedrigeren Miethbetrage abzugeben, als für die meisten kleinen Wohnungen jetzt im Durchschnitt bezahlt wird. Schlägt sie noch 1 bis 2 % des Baukapitals zu der jährlichen, nach dem laufenden Zinsfusse bestimmten Verzinsung dieses Kapitales hinzu, so wird sie, ohne die durchschnittliche Höhe der Miethe viel zu überschreiten, das interessante Resultat erzielen, dass die Miethgenossen nach und nach volle und freie Eigenthümer ihrer Räume werden. Von welchem Werthe aber eine stufenweise, durch Sparsamkeit nach und nach zu steigernde Betheiligung an dem Gesellschaftseigenthum, die stets

den endlichen Erwerb eines eigenen Heerdes vor Augen hat, für den ganzen wirthschaftlichen und sittlichen Haushalt der Familie ist, das wird jeder fühlen, der sich durch eigenen Fleiss und Thätigkeit eine gesicherte Existenz zu erringen gewusst.

Das Ziel der Erwerbung einer Eigen-Wohnung liegt allerdings in ziemlich weiter Ferne.

Nehmen wir an, der zu entrichtende Miethzins einer Wohnung betrage 5 % des Baukapitals, womit ausser der zu 4 bis $4^1/_2$ %igen Verzinsung des Baufonds noch Verwaltungskosten u. dgl. gedeckt werden, und wird noch ein weiteres Procent zur Amortisirung des Kapitales erhoben, so tritt erst nach ca. 36 Jahren der Miether in das Eigenthum, bei 2 % in ca. 26 Jahren.

Man wird uns nun einwenden, die Erwerbung der Wohnung zum Eigenthum auf eine so vieljährige Frist hinaus könne für die untern Volksklassen, deren tägliche Verhältnisse schwangend und unstät sind, wenig Lockendes haben; der Vortheil des Besitzes werde häufig erst dem Erben zu Theil werden. Ausserdem werde den Miethern, welche aus irgend einem Grunde ihre Wohnung verlassen müssen, ohne die volle Frist der Besitzergreifung abwarten zu können, die von rechtswegen zu zahlende Entschädigung für das Aufgeben ihrer Ansprüche an das durch Abschlagszahlungen erworbene künftige Eigenthum, leicht eine Versuchung werden, das ihnen aus der Benutzung der Wohnung zugleich herauswachsende Kapital in eine Baarsumme umzusetzen, und der Gesellschaft den bereits erworbenen Hausantheil zu verkaufen. Durch zweckmässige Anordnung der Statuten jedoch werden diese Gefahren wohl zu umgehen sein. Vor allem muss die Bedingung gestellt sein, dass solche Abfindungssummen erst nachdem der Miether eine Reihe von Jahren hindurch die Wohnung inne gehabt, gezahlt werden. Die Berliner Baugesellschaft setzt 5 Jahre fest; es möchten aber, ausserordentliche Fälle, wie beim Tode des Miethsmannes, ausgenommen, wohl 8 bis 10 Jahre im Interesse der niedern Classen selbst nicht zu viel sein. Ferner sollte durchaus gestattet sein, auch grössere Zahlungen zu leisten zur rascheren Tilgung des Kapitales, wie es bisweilen von den Miethern in günstigen Zeiten aufzubringen ist, und endlich auf einmal durch Abtragung des Rest-Kapitales in

das Eigenthum zu treten. Ist erst nach 10 bis 15 Jahren ca. $^1/_3$ des Kapitales getilgt, so wird der Miether schon Mittel finden, hypothekarisch den noch fehlenden Betrag zur Erwerbung der Wohnung zu erlangen. Wenn namentlich Sparkassen, Versicherungsanstalten, die Unterstützungscassen der arbeitenden Classen selbst, u. dgl. ihre Fonds, soweit sie nicht schnell parat zu halten sind, diesem Real-Credit zuwenden, so wird es dem Arbeiter nach kurzer Frist möglich sein, in den Eigen-Besitz zu kommen. Sicherheit gewähren diese gut und solid gebauten Wohnungen ebenso gut wie Staatspapiere oder Actien irgend einer Unternehmung; gesucht und dadurch auch leicht zu verwerthen werden sie stets bleiben, nachdem die Wohnungsnoth einmal die jetzige Höhe erreicht hat, der auch mit den grössten Anstengungen sobald nicht gänzlich abzuhelfen ist. In manchen Fällen wird es dem Arbeiter auch möglich sein, einen Theil des Kaufschillings sogleich mit seinen Ersparnissen zu bestreiten, und sofort den Rest als Hypothek auf dem Hause belassend, in den Besitz zu treten. Das ersparte kleine Vermögen lässt sich auf solche Weise trefflich verwenden, und Thatsache ist es ausserdem, dass die meisten kleineren Häuser mit Pfandschulden belastet sind.

Man wird noch den weiteren Einwurf machen, dass die Miethwohnungen allzutheuer würden durch einen weiteren Zuschlag von 1 bis 2% des Baukapitales, und dadurch nicht mehr für die Arbeiter zugänglich sein könnten.

Wenn allerdings eine von „Knoblauch“, in den „Mittheilungen des Centralvereins für das Wohl der arbeitenden Classen, Berlin, 1853, S. 248“ gegebene Berechnung fest steht, so müssten wir das Project von vornherein aufgeben.

Eine für eine Arbeiterfamilie vollkommen ausreichende kleine Wohnung von ca. 900 Quadratfuss, welche für Wohnzimmer, 2 Kammern und Küche hinreichenden Raum bietet, soll nach der Annahme, dass in Berlin 1 Quadratfuss zu bauen durchschnittlich 2 Thaler kostet, ein Baukapital von ca. 1800 Thlr. erfordern. Der Miethzins für eine solche Wohnung würde nach den dortigen Verhältnissen ca. 65 Thlr. sein, und somit eine Verzinsung der 1800 Thlr. zu $3^1/_3$ Procent ergeben!

Wir wollen dieser an sich zweifelhaften Berechnung einfach

die Erfahrung einer Baugesellschaft entgegen halten, die sich im Sommer 1857 in Pforzheim, einer der ersten Fabrikstädte Süddeutschlands gebildet hat. Arbeitslohn und Baumaterialien werden hier kaum wohlfeiler sein, als in Berlin, da bei Beginn der Thätigkeit der Gesellschaft der Taglohn der einfachen Bauhandwerker auf 1 fl. 12 kr. bis 1 fl. 30 kr. stand und sämmtliche Materialien, das Holz mit inbegriffen, in den letzten Jahren um die Hälfte bis auf das Doppelte im Preise gestiegen. Die Bauplätze mögen etwas wohlfeiler sein; allein der auf die einzelne Wohnung kommende Betrag ist an sich nur gering.

Eine einfache Wohnung, 21 Fuss lang und 33 Fuss tief somit gegen 700 Quadratfuss enthaltend, und folgende Räumlichkeiten: Keller, Wohnzimmer, Schlafstube, Küche und zwei geräumige Dachzimmer umfassend, kommt auf 1500 fl., mit Inbegriff des Bauplatzes auf ca. 1600 fl. zu stehen, der Quadratfuss somit auf ca. $2^1/_3$ fl., oder der preussische (1 bad. = 0,957 preuss.), gegen $1^1/_2$ Thaler. Eine solche Wohnung bietet aber nicht nur für eine Arbeiterfamilie ausreichenden Raum; das eine Dachzimmer ist wohl noch zu vermiethen. Eine 5 %ige Verzinsung des Baukapitales, wie es die Gesellschaft annimmt, ergibt 80 fl. Miethzins; hieran wird aber der Miether, da er für das eine Dachzimmer mindestens noch 24 fl. zieht, nur ca. 55 fl. zahlen. Rechnen wir noch 15 fl. für Reparaturen, Bestreitung der Steuern u. dgl., sollte nicht der Miether, der anderswo für 100 fl. kaum denselben Raum, aber jedenfalls nicht ebenso gut und gesund gebaut, erhalten würde, ohne Beschwerde 1 bis 2 Procent des Baukapitales zur allmähligen Eigenthumserwerbung entrichten können?

Die zweistöckigen Wohnungen, mit der nämlichen Quadratfläche, 2 kleine Familienwohnungen von Wohnzimmer, Kammer und Küche nebst 2 Dachzimmern enthaltend, kosten ca. 2500 fl., mit Bauplatz ca. 2600 fl. Der Miethzins wird auf je eine kleine Familie blos ca. 40, mit Einschluss von Steuern, Reparaturen u. dgl. ca. 50 fl. treffen, die Dachzimmer mit einem Ertrag von je 24 fl. angenommen. Auch in diesem Falle wird der Miether sehr wohl 1 bis 2 Procent des Kapitales entrichten können,

ohne mehr Miethe zu zahlen, als ihm für eine Wohnung in irgend einem Winkel der Stadt gefordert wird.

Aehnliche Erfahrungen hat die Mühlhauser Baugesellschaft gemacht.

Wir sind überzeugt, dass wenn nur mit der nöthigen Sparsamkeit gebaut wird, Gesellschaften durch Ankauf der Bauplätze im Grossen, Selbstherstellung und Beischaffung der Materialien, Anstellung tüchtiger Baumeister, solide und gesunde Wohnungen herstellen können, deren Miethzins, unter 5prozentiger Verzinsung des Kapitales um $^1/_5$ bis $^1/_4$ niedriger zu stehen kommt als der Durchschnittspreis bisher war. Mit der erhöhten Rente wird aber der Gesellschaft, die keine weiteren Gewinnste als die einfache Verzinsung des Kapitales wünschen kann, bei einem solchen Unternehmen, von selbst der Anlass gegeben, den Ueberschuss zur Amortisirung des Kapitales und zur Erwerbung des Eigenthums durch den Arbeiter zweckmässig zu verwenden.

Ueber die Frage, wer bauen soll, der Staat, die Gemeinde, Private oder Corporationen, scheint man in Deutschland noch nicht ganz einig zu sein. Manche Stimmen haben sich bei uns erhoben dafür, dass Staat oder Gemeinde die Wohnungsfrage selbst in die Hand nehmen und dem Häusermangel durch Bauten auf Staats- oder Stadtkosten abhelfen sollten. Frankreich liefert allerdings das Beispiel hiezu, indem die Regierung sich selbst um die kleinsten Details der Wohnungssorgen und Wohnungsstreitigkeiten bekümmert, und Anleihen über Anleihen auf das Land wälzt, um die Hauptstadt mit neuen Häusern und eleganten Boulevards zu schmücken. Was hat aber die Regierung mit den 10 Millionen Franks, die sie zur Verbesserung der Arbeiterwohnungen in den grossen Manufacturstädten durch Dekret vom 22. Januar und 20. März 1852 bewilligte, erreicht? Trotzdem hat die Theurung der Miethwohnungen nicht abgenommen, die Speculanten verkaufen die Häuser zu demselben Preise wie früher und stecken ruhig den von der Staatskasse auf Kosten aller Steuerpflichtigen gebotenen Zuschuss als ihren Gewinnst in die Tasche; für die Verbesserung des Schicksals der Arbeiter hat das nicht mehr bewirkt als die Vertheilung von Brod und Fleisch zu billigen Preisen. Der Private

wird aber auch wenig thun können; angesichts der jährlich wachsenden Bevölkerung kann der Einzelne am allerwenigsten dem herrschenden Wohnungsmangel Abhülfe verleihen. Der Gedanke liegt aber sehr nahe, dass wo der Einzelne nicht genügt, die Vereinigung von Geld- und Arbeitskräften angestrebt werden muss, die Macht der Association von Kapital und Arbeit aufzurufen ist.

Wir gehören zwar nicht zu denen, welche den Wahn theilen, dass associrtes Kapital unbedingt mehr leiste als vereinzeltes. Doch hat sich gezeigt, dass die Association allein die Kraft in sich trägt, solche Organisationen zu schaffen, die den Mängeln und Uebeln der Zustände der jetzigen Gesellschaft überlegen sind. Sie ist auch nicht etwas Neues; die früheren Jahrhunderte haben sie in glänzendem Maasse in den Vereinigungen der einzelnen Stände, der Zünfte etc. gesehen; sollte es nicht möglich sein auch jetzt wieder in der Vereinigung der Kräfte solche Formen zu finden, dass der Einzelne durch die Gemeinschaft mit Andern das erreichen kann, was er für sich allein in seiner Isolirung nicht vermag? Namentlich bei dem wichtigen Problem der Wohnungsreform, wo grosse Mittel erforderlich, um eingreifend zu wirken, scheint die Errichtung von Baugesellschaften unumgänglich nothwendig, welche durch Ankauf und Parcellirung von umfangreichen Bauflächen, durch die billigere Beschaffung der Materialien, durch die Ausführung der Bauten nach einem bestimmten architektonischen und praktischen Plane sich in den Stand setzen würden, die Wohnungsindustrie als ein gewinnreiches Geschäft zu betreiben, und doch zugleich dem allgemeinen Bedürfniss einen grossen Dienst zu erweisen. Die ersten Schritte zu einer städtischen Wohnungsreform sind bis jetzt alle von solchen Baugesellschaften ausgegangen. Die „Labourers friends society“ hat in London von 1844—56 mit einem Kapital von 60,000 L. St. bereits ca. 40 einzelne Familienhäuser mit Wohnungen für einige 100 Familien und eine Anzahl von Logirhäusern für ca. 500 einzelne Bewohner hergestellt, und im Durchschnitt über 5 % Zinsen aus dem Baukapital gezogen. Aehnlich die „metropolitain society for improving the dwellings of the industrial classes“, seit 1848 mit 80,000 L. St. Zweig-Vereine finden sich fast

in allen grössern Provinz-Städten; die früher erwähnte „Allotment“ Gesellschaft hat sich bald über das ganze Land ausgebreitet.

In Frankreich sind ebenfalls schon bedeutende Anfänge zur Wohnungsreform, wenn auch in eigener Art geschehen. Durch die Unterstützungen von Seite der Regierung gereizt, haben sich verschiedene Baugesellschaften, in Paris 5, in Mühlhausen, Marseille und Lille je eine gebildet. Paris besitzt jetzt einen eigenen Arbeiterstadttheil, die cité Napoléon, wo gegen 200 Wohnungen mit ca. 500 Personen sind; die Staatsunterstützung beträgt 200,000 Franks, und der Reinertrag ca. 27,000 Frks. Grossartigeres noch ist in Mühlhausen geschehen. Eine Gesellschaft von Fabrikherrn hat hier den Bau eines Arbeiterquartiers von ca. 300 kleinen Häusern, je 4 unter einem Dache mit selbständigen Eingängen und Vorgärten unternommen. Jedes Haus dieser Art hat einen Garten, dessen Ertrag einer 3monatlichen Miethe gleichkommt. Dem Miethzins ist ein Satz von 7 Procent des Baukapitales zu Grund gelegt, und dem Bewohner durch die Bezahlung von 24—30 Franks monatlicher Miethe die Gelegenheit geboten, mit der Zeit in deren Besitz als Eigenthümer zu gelangen. Mögen auch die dortigen technischen Einrichtungen ihre Bedenken haben, und eine Nachahmung für uns nicht anzurathen sein, so ist es doch Thatsache, dass die Wohnungen von den Arbeitern gesucht sind, und für die Unternehmer selbst sich vortheilhaft erwiesen haben.

Eine ähnliche Anlage ist in Lille gegründet worden, wo jeder Arbeiter für 10 Franks monatlich eine Wohnung von 4 Räumen nebst einem Garten dabei erhält. In Deutschland ist, ausser den im letzten Jahre durch die peinliche Wohnungsnoth hervorgerufenen Baugesellschaften für Arbeiterwohnungen in Süddeutschland namentlich in Lörrach (bei Basel, mit mehreren grösseren Bauten) und in Pforzheim mit einer grössern Zahl einzelner musterhaft angelegter und ausgeführter Familienwohnungen, blos in Berlin bedeutendes geleistet worden. Die gemeinnützige Baugesellschaft hat dort einen Aktienfond, bestehend in Aktien à 100 Thaler bis zum Betrag einer Million Thaler festgesetzt und dieses Kapital so zu verwenden beschlossen, dass der Reinertrag eines Hauses, ohne dass die Miethe den Durchschnittspreis ge-

wöhnlicher Wohnungen übersteigt, 6 % der Baukosten beträgt. Von diesem Ertrag werden $^2/_3$ zur Zinszahlung, $^1/_3$ aber zur Amortisation verwendet, so dass der Miether längstens in 30 Jahren freier Eigenthümer der Wohnung wird. Die Miethe beträgt je nach dem Umfange der einzelnen Wohnungen für die niederste Klasse mit Stube, Koch- und Vorraum 30—36 Thlr. jährlich, für die mittlere Klasse mit 3 Zimmern 40—48 Thlr., für die grössere mit 2 Zimmern, Kammer, Küche und Vorraum 50—62 Thlr. Nach den englischen Mustern ist ferner auf Bremerhöhe vor den Thoren Berlins im Cottage-System eine Ansiedelung von etwa 40 Familien entstanden, wo jedem Hause verhältnissmässige Parzellen von Gartenland beigegeben sind, die jedem einzelnen Miether nach seinem Antheil zur Urbarmachung und Bebauung überlassen werden. Endlich bietet noch eine Anzahl von Familienhäusern vor dem Hamburger Thore um 20 — 30 Thlr. jährliche Miethe dem Proletarier ein zwar enges, aber doch sicheres Obdach, wo früher nach „Bettina's" Bericht in 400 Stuben 2500 Menschen zusammen gruppirt sich fanden! In neuerer Zeit endlich haben 2 Berliner Creditinstitute, die Diskontogesellschaft und das Waarencreditcomptoir, sich entschlossen, einen Theil ihrer disponiblen Fonds auf den Ankauf von grössern Bauflächen und die Aufführung von Wohngebäuden zu verwenden. Durch Selbstherstellung der Materialien, Leitung der Ausführung durch bewährte Techniker werden sie in den Stand gesetzt sein, schöne wohnliche Häuser für den Preis von 1500—2000 Thlr. zu liefern, wodurch namentlich derjenigen Klasse der Bevölkerung es erleichtert werden soll, Grundstücke zu erwerben, die bisher nicht in der Lage war, grössere kostspielige Häuser zu erlangen, wodurch zugleich die Betreffenden künftig als Eigenthümer für 80 bis 100 Thlr. jährlich besser wohnen werden, wie früher als Miether für das Doppelte und Dreifache.

Ueber die formellen Fragen solcher Baugesellschaften, die sich am besten als Aktienunternehmungen mit einem Verwaltungsrath an der Spitze bilden werden, verweisen wir auf die bekannten Statuten ähnlicher Unternehmungen, wie in Berlin, für Süddeutschland namentlich auch in Mühlhausen und Pforzheim. In den Statuten der letztern scheinen indessen die Bestimmungen über

Verwerthung der Gebäude, Festsetzung und Entrichtung des Miethzinses, sowie etwaige Eigenthums-Erwerbung äuserst mangelhaft; man will vielleicht Erfahrungen zuerst für diese Punkte machen, da die ganze Sache noch allzu fremd ist.

Zum Schlusse fügen wir noch einige praktische Regeln über die Erbauung von Arbeiterwohnungen bei, soweit sie sich auf die allgemeinen Grundsätze der Gesundheit, auf die Anordnung und Beschaffenheit der Räumlichkeiten beziehen; die Bauausführung selbst ist Sache des Technikers.

Die Wohnung muss vor Allem, den Vorschriften der Gesundheit gemäss, trocken und gut gelüftet sein. Ein trockener Untergrund ist besonders wichtig; eine niedere Lage ist selten gesund. Die Lage sollte wo möglich immer gegen Süden sein. Ausserdem muss auf Fundament, Ableitung des Regenwassers, trockene Wege, auf das Material der Wände etc. wesentlich Rücksicht genommen werden. Zu einer guten Lüftung darf eine freie Luft-Cirkulation und eine hinreichende Zahl und Lage von Oeffnungen nie fehlen. Die Wohnzimmer sollen nie unter 9' Höhe haben. Zahl und Grösse der Zimmer muss im Verhältniss zu der wahrscheinlichen Zahl der Bewohner sein. Familien-Wohnungen sollten einer strengen Regel nach nie weniger als 3 getrennte Wohnräume haben, jedes wo möglich mit einem eigenen unmittelbaren Zugang; keine andere Einrichtung kann eine gehörige Trennung der Geschlechter bewirken. Das Wohnzimmer sollte nicht unter 200□' Oberfläche haben, ungefähr 14' im Geviert. Wohlfeile Tapeten empfehlen sich am meisten; indess macht das Weisseln ein Zimmer in weniger hellen Lagen freundlicher. Die Kocheinrichtung sollte stets eine Benützung des Feuers zur Erwärmung der Wohnstube gestatten, sei es durch im Zimmer zu heizende Kochöfen, wobei aber der Ofen zur Abführung des Dunstes besonders eingerichtet sein muss, oder durch in der Küche zu heizende Kochöfen, oder durch besondere Kunstwände.

Das oder die Schlafzimmer müssen zum Stellen von 2 Betten mindestens 120—150□' haben; sie bedürfen weniger Licht, dagegen mehr Wand zum Stellen von Betten und Schränken. Zum Heizen sind eigene Oefen nöthig, wenn nicht etwa das Feuer der Küche zur Erwärmung benützt werden kann.

Die Küche muss ungefähr denselben Raum haben. Als Vorplatz sie zu benützen, ist nicht empfehlenswerth. Ein geschlossener Vorplatz oder Hausgang ist zur Verwahrung des Wohnzimmers gegen Zug für die Bequemlichkeit und Gesundheit der Inwohner von Wichtigkeit; von hier aus ist auch die Treppe in die Dachzimmer und Speicher anzubringen, besser als von aussen. Der Abtritt soll bei kleinen Häusern immer ins Freie gehen, entweder auf Gallerien ausserhalb des Hauses oder es muss ein durch den Dachvorsprung gedeckter Gang dahin führen; Senklöcher sind weniger zu rathen, als Gruben mit einem Fasse, dessen Inhalt leicht auszuräumen ist.

Keller sind einfach und nieder anzulegen; da sie aber sehr theuer und für Arbeiter-Familien doch von keiner grossen Bedeutung, so sind sie durch eine Vergrösserung oder besondere Abtheilung in der Küche vielleicht zu umgehen. Bei deren Mangel muss aber der Fussboden mit einer starken Schichte von Kies mit Cement oder Asphalt trocken eingelegt sein. Speicher und Dachzimmer mit Kniewänden gewähren viel Raum und sind sehr schätzenswerth. In jedem Raume sollte für die Abführung der verdorbenen Luft in der Nähe der Zimmerdecke eine Oeffnung sein, besonders in den kleinen Schlafzimmern. Die Anwendung der hohlen Backsteine wird sich hiezu besonders nützlich zeigen.

Eine scharfsinnige Auswahl der Lokalitäten ist besonders nöthig; sie sollen weder zu sehr entfernt sein von den täglichen Beschäftigungen der erwarteten Besitzer, noch auch in zu naher Berührung mit den Wohnsitzen der ersten Klassen der Gesellschaft.

Strenge Oekonomie der Einrichtung, verbunden mit hinreichend grosser Bequemlichkeit, um passend und gesund zu sein, ist das Grundprinzip bei Neubauten für die arbeitenden Klassen; äusserste Aufmerksamkeit auf Wohlfeilheit der Construction muss stets mit Dauerhaftigkeit und Comfort vereinigt sein. Der Architekt sollte stets im Auge haben, dass die Miethe, welche die arbeitenden Klassen durchschnittlich zahlen, gerade nur ein einfacher Ersatz für die Auslagen der zu ihrem Vortheil eigens erbauten Wohnungen sein soll. Jede unnöthige Ausgabe oder Bequemlichkeit, welche eine Steigerung des von den Bewohnern

einer solchen Klasse von Gebäuden gewöhnlich bezahlten Miethzinses in sich enthält, erscheint als gewagt, und kann das Ganze oder doch einen guten Theil des Interesses, das man bestimmt erwartete, verschlingen.

Pforzheim, April 1858.
